SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

COMMISSAIRES DE JUSTICE

3 Rue Guibal
34500 BEZIERS

Tel : 04 67 28 43 00
scp.eric.baldy@huissier-justice.fr

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE

Jérémie MAS Eve LABORIE
Commissaires de Justice Associés

3 Rue Guibal
34500 BEZIERS
Tél 04 67 28 43 00
e.mail:scp.eric.baldy@huissier-justice.fr
Banque IBAN FR76 1660 7004 4968 2963 8583 742 BIC CCBPFRPPPPG

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE (Décret 096-1080 du 12-12-1996)	
Art R444-3 Emolument	221.36
Art A. 444-48 Transp.	9.40
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Total T.T.C. Euros	276.91
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Total T.T.C. Euros	276.91

No Acte : 510012_44
Réf. : 20220484/YC/NAL

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE DIX OCTOBRE

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BLOIS - SAINT GERVAIS, immatriculée au RCS sous le numéro 319 872 164, Société Coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, ayant son siège 2 rue du Commerce 41000 BLOIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié ès-qualités,

Ayant pour avocat la SELARL ELEOM BEZIERS SETE, Avocats Associés, dont le siège est sis 16 place Jean Jaurès BP 54016, 34545 BEZIERS CEDEX.

M'a exposé :

= Que suivant ordonnance homologuant le protocole d'accord transactionnel passé le 7 avril 2015 rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BLOIS en date du 21 juillet 2015 précédemment signifiée, [redacted] qui demeurent impayées.

= Qu'un commandement de payer valant saisie a été signifié suivant ministère de la SCP JOHANN TORQUATO - ALEXANDRE CACHOT, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, dont le siège social est à BLOIS, 12 place Jean Jaurès, en date du 17 juillet 2024.

= Que les causes du commandement n'ont pas été régularisées dans les huit jours de sa délivrance.

= Que conformément aux dispositions de l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il convient que soit dressé procès-verbal descriptif de l'immeuble saisi.

= Qu'elle me requiert d'y procéder.

SUR QUOI

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Je, Jérémie MAS
Commissaire de Justice Associé,
3 rue Guibal,
34500 BEZIERS

SOUSSIGNE

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Me suis transporté ce jour, place des Casernes à BEZIERS, parcelle cadastrée section LX numéro 193,

Où étant, porteur du titre exécutoire, du commandement de saisie immobilière dont les causes sont impayées depuis plus de huit jours, et en présence du Cabinet

BOGUET en charge des expertises, de Monsieur GUEROLA Jérôme, Serrurier, et du Major NURY Laurent de la Police de BEZIERS, j'ai procédé à la description de l'immeuble comme suit :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, je rencontre [redacted] occupants du rez-de-chaussée et du garage ainsi déclarés.

Ceux-ci me laissent pénétrer à l'intérieur afin de procéder aux constatations.

Lot n° 1 :

Le garage est accessible par la place des Casernes.

Un portail bois donne accès à l'intérieur où je constate la présence d'un sol fait d'une dalle brute, de murs et d'un plafond enduit.

Je constate la présence d'une mezzanine en bois.

L'éclairage est assuré en plafond par un lustre.

Diverses installations électriques ont été disposées.

De par le porche situé en amont de la place, j'accède à l'impasse donnant accès aux parties communes desservant les différents appartements.

Rez-de-chaussée :

Lots n° 2 et 3 :

En rez-de-chaussée, j'accède par la porte à main droite dans les parties communes aux lots n° 2 et 3.

Dégagement :

De par la porte d'entrée, j'accède au dégagement qui dessert les différentes pièces de cet appartement.

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Le plafond est doublé à l'aide de lambris.

De par la première porte à main droite, j'accède à la salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés et peints.

Le plafond est doublé à l'aide de dalles.

Je constate la présence d'une fenêtre côté impasse.

Un lavabo, une baignoire ainsi qu'un WC chasse dorsale.

L'éclairage est assuré en plafond par une ampoule sur douille.

Par la première porte à main gauche, j'accède ensuite à la chambre de cet appartement.

Chambre :

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Le plafond est doublé à l'aide de lambris.

Je constate la présence d'une fenêtre donnant sur place des Casernes.

L'éclairage est assuré en plafond par une ampoule sur douille.

Pièce principale :

De par l'ouverture au fond du dégagement, j'accède à la pièce principale avec coin cuisine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés et peints.

Le plafond est doublé à l'aide de lambris.

Je constate la présence d'une fenêtre et d'une porte-fenêtre donnant côté place.

Le coin cuisine est équipé à l'aide de meubles hauts et bas, d'un évier double bac, une plaque de cuisson, un four, une hotte aspirante.

L'éclairage est assuré en plafond par une ampoule sur douille.

Présence d'un radiateur électrique à gauche de la porte-fenêtre.

De par l'accès tout de suite en entrant à main droite, j'accède à une pièce annexe.

Pièce annexe :

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est doublé à l'aide de dalles de plafond.

Je constate la présence dans cette pièce d'un ballon d'eau chaude, alimentation et évacuation pour machine à laver le linge ainsi que d'une ampoule assurant l'éclairage en plafond.

Remarque générale :

Sur interpellation, il m'est remis par [redacted] une quittance de loyer en date du 5 septembre 2024 pour la période du 1er septembre 2024 au 30 septembre 2024 émise par la [redacted]. Elle n'a pu me présenter de contrat de bail.

Premier étage :

Lots n° 4 et 5 :

Personne ne répondant à nos différentes interpellations, la sonnette reliée à cet appartement ne portant pas de nom, et les voisins m'indiquant que l'appartement est inoccupé, je fais procéder à l'ouverture forcée des portes.

De par la porte d'entrée, j'accède à un dégagement qui dessert les pièces suivantes :

Dégagement :

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est peint.

Je constate la présence d'une ampoule sur douille en plafond.

De par une ouverture à main droite, j'accède à une première pièce.

Pièce :

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est peint.

Je constate la présence d'une fenêtre donnant sur impasse.

Une applique murale éclaire cette pièce.

Deux ouvertures face au dégagement donnent accès à un coin cuisine et à la pièce principale qui ont été réunies grâce à l'abattage d'une cloison.

Pièce principale :

Le sol est carrelé.

Les murs sont enduits.

Le plafond est peint.

Je constate la présence d'une porte-fenêtre donnant côté place.

Une ampoule sur douille en plafond.

Un radiateur électrique déposé.

Des meubles hauts et bas équipent le coin cuisine avec un évier inox simple bac.

De par l'ouverture située à main gauche, j'accède à une chambre.

Chambre :

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est peint.

Sont visibles dans cette pièce une porte-fenêtre donnant côté place, un lustre en plafond.

De par une ouverture à main gauche, j'accède à la salle d'eau.

Salle d'eau :

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés.

Le plafond est peint.

Présence d'un bac à douche, un WC chasse dorsale et un ballon d'eau chaude.

Une ampoule sur douille en plafond.

Personne ne se manifestant pendant les opérations, mais l'appartement étant visiblement occupé, je fais refermer la porte et appose un panneau : *« ouverture pratiquée, clés à disposition en mon Etude ».*

SAS MAS Jérémie – LABORIE Eve
Commissaires de Justice associés
3 rue Guibal
34500 BEZIERS

Deuxième étage :

Lots n° 6 et 7 :

Je rencontre [redacted], locataire ainsi déclaré, qui me laisse pénétrer à l'intérieur afin de procéder aux constatations.

De par la porte d'entrée, j'accède à un dégagement qui dessert les différentes pièces de cet appartement.

Dégagement :

Le sol est carrelé.

Les murs et plafond sont enduits.

Je constate la présence d'un luminaire en plafond.

Par la première porte à main gauche, j'accède à la salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés et carrelés.

Le plafond est doublé à l'aide de dalles.

Je constate la présence dans la pièce d'un WC chasse dorsale, un lavabo, une baignoire ainsi que d'une trappe d'accès aux combles.

Pièce principale :

Le sol est carrelé ou recouvert de sol souple.

Les murs sont faïencés ou enduits.

Le plafond est peint ou doublé à l'aide de dalles.

Je constate la présence de deux fenêtres donnant côté place des Casernes ainsi que d'un coin cuisine aménagé en entrant à main gauche.

Ce coin cuisine est équipé d'un évier ainsi que d'un chauffe-eau et d'une hotte aspirante.

Sont visibles également l'alimentation en eau et l'évacuation qui correspond.

L'éclairage est assuré par des appliques murales.

De par une ouverture à main droite, j'accède à une seconde pièce.

Seconde pièce :

Le sol est carrelé.

Les murs sont enduits.

Le plafond est recouvert de fibre de verre peinte.

Un éclairage est visible en plafond.

Un radiateur électrique sur cloison séparant de la chambre.

Une dernière pièce est visible côté impasse.

Chambre :

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints ou recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est peint.

Je constate la présence d'une ampoule sur douille en plafond.

Une fenêtre donnant côté impasse.

Comme sur les étages inférieurs, je ne suis pas en mesure de dissocier avec précision les deux lots formant cet appartement.

Remarques générales :

Il m'est remis par [redacted] un contrat de bail. Il me confirme payer la somme de 390 euros de loyer et charges.

Le contrat de bail demeurera annexé au présent procès-verbal.

Il apparaît à la lecture de ce contrat que [redacted] a donné à bail commercial à la Société [redacted] divers appartements sur la commune de BEZIERS.

Parties communes :

Dans les parties communes en rez-de-chaussée, un placard a été aménagé et est, semble-t-il, compris dans le lot n°3 tel que décrit dans l'état descriptif de division.

Au présent procès-verbal sont annexés :

-Une vue Géoportail de la parcelle concernée

-Un plan cadastral de la parcelle concernée,

-Soixante et une photographies prises de mes constatations

-Contrat de bail de [redacted]

-Quittance de loyer de [redacted]

Ces photographies prises au moyen d'un appareil numérique sont certifiées conforme à la réalité et non modifiées par un quelconque procédé technique.

Ces constatations effectuées, je me suis retiré,

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

Durée des opérations : 2 H 45

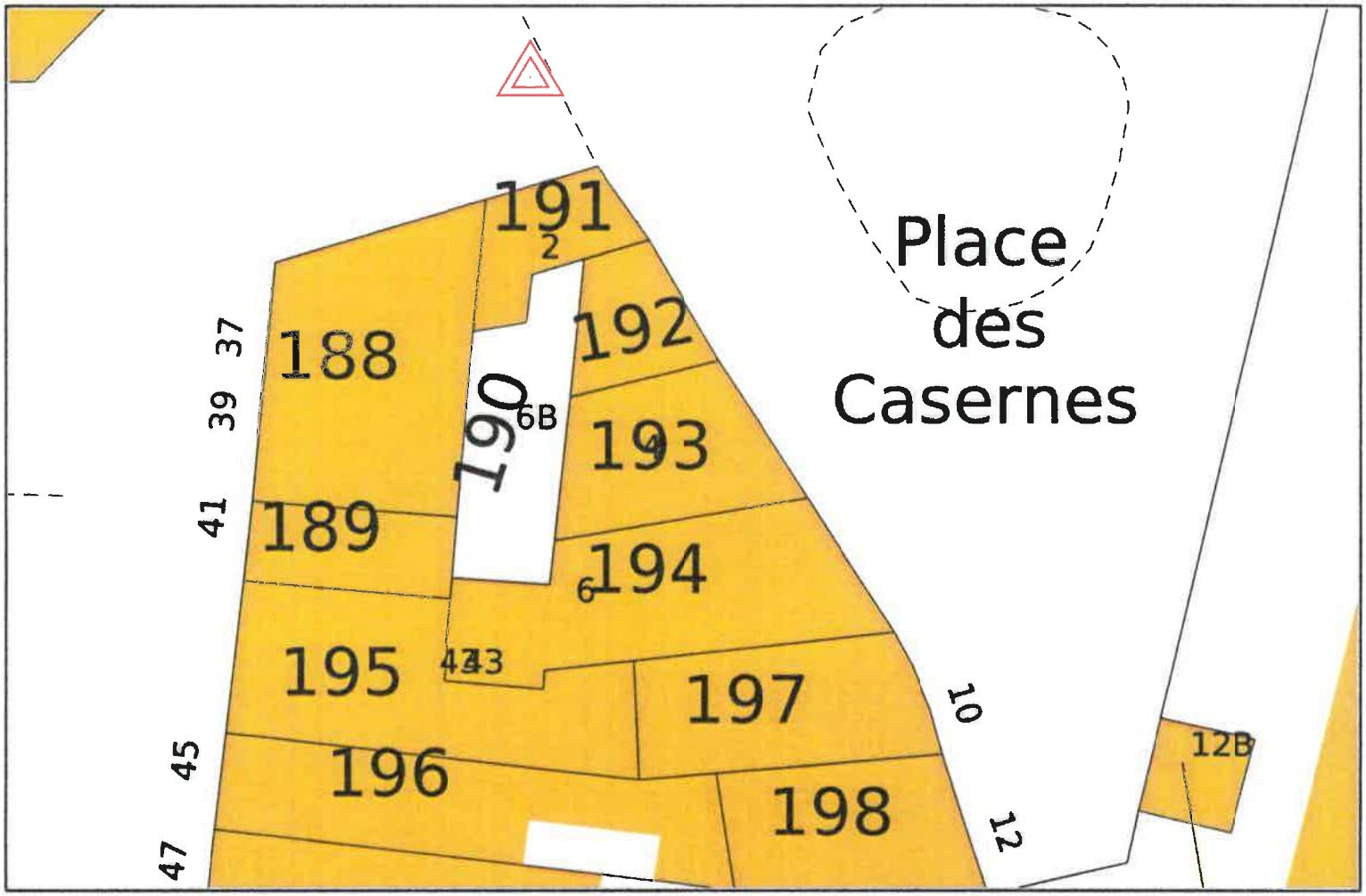
géoportail

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 12′ 52″ E
Latitude : 43° 20′ 18″ N

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de justice associés
3 Rue Guibal - 34500 BEZIERS
Tél. : 04 67 28 43 00 - Fax : 04 67 28 00 8
...ric.baldy@huissier-justice.fr

cadastre.gouv.fr



SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de justice associés
3 Rue Guibal - 34500 BEZIERS
Tél. : 04 67 28 43 00 - Fax : 04 67 28 00 81
scp.eric.baldy@huissier-justice.fr

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 18000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Photographie n°1

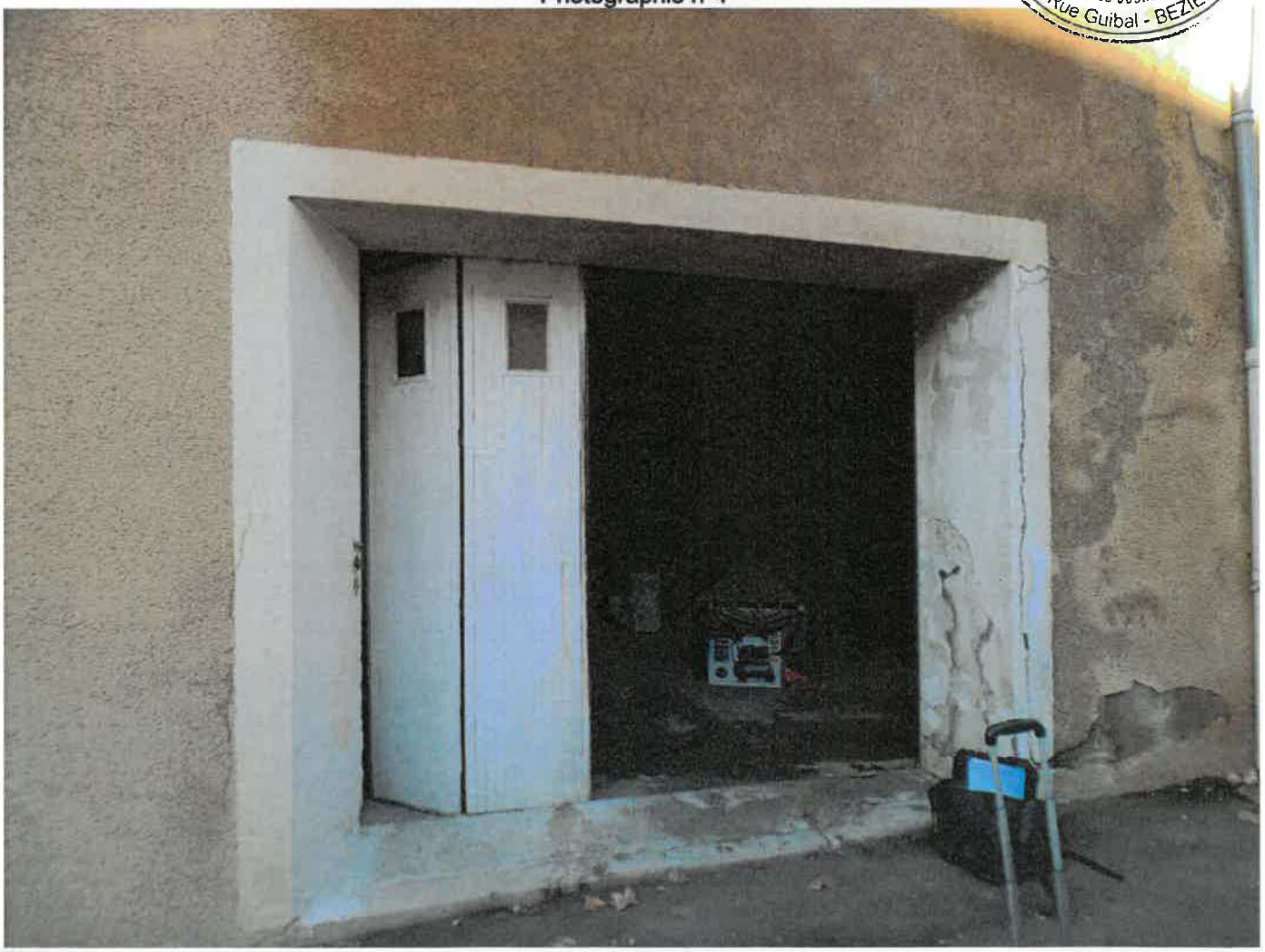
Photographie n°2

3, Rue Guibal - BEZIERS

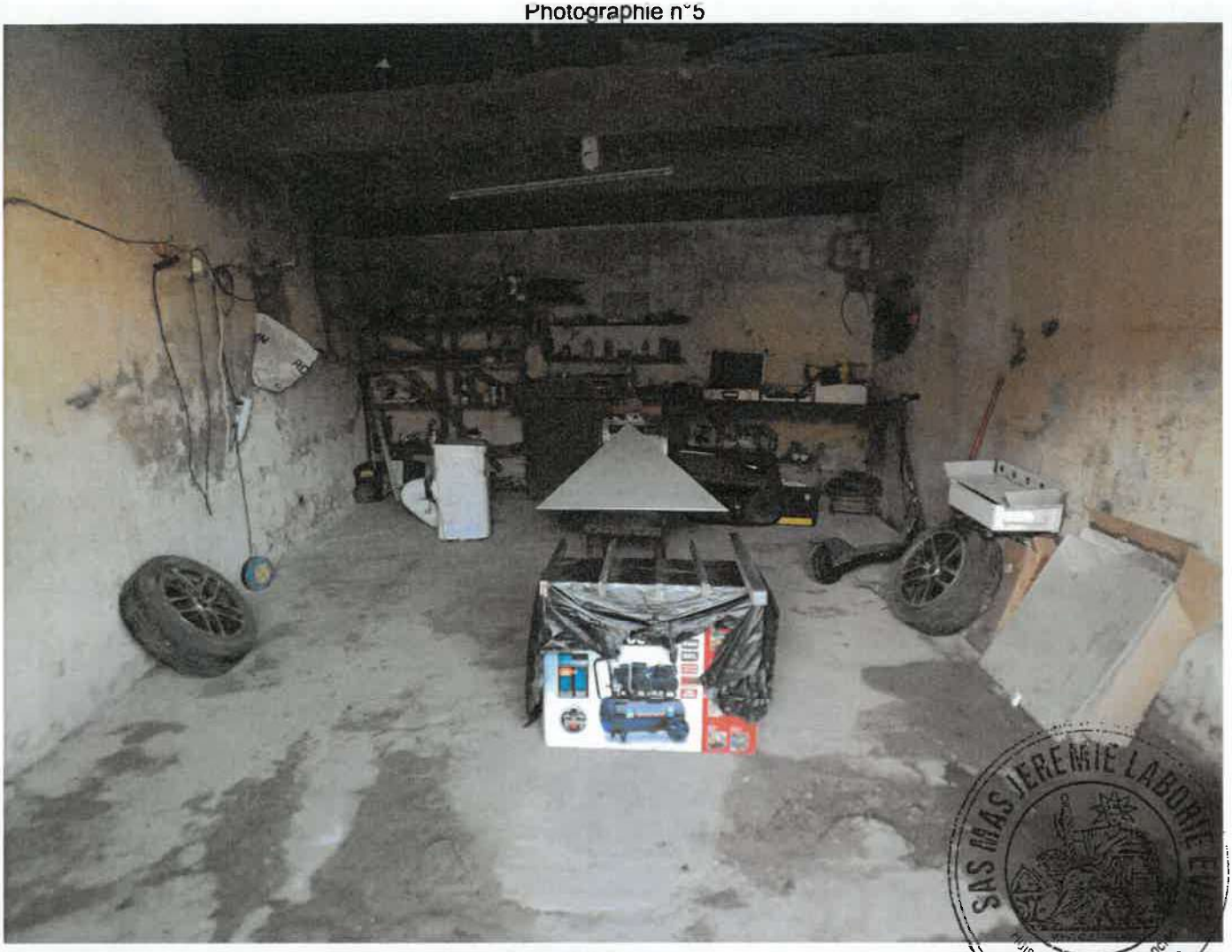
Photographie n°3

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

Photographie n°4



Photographie n°5



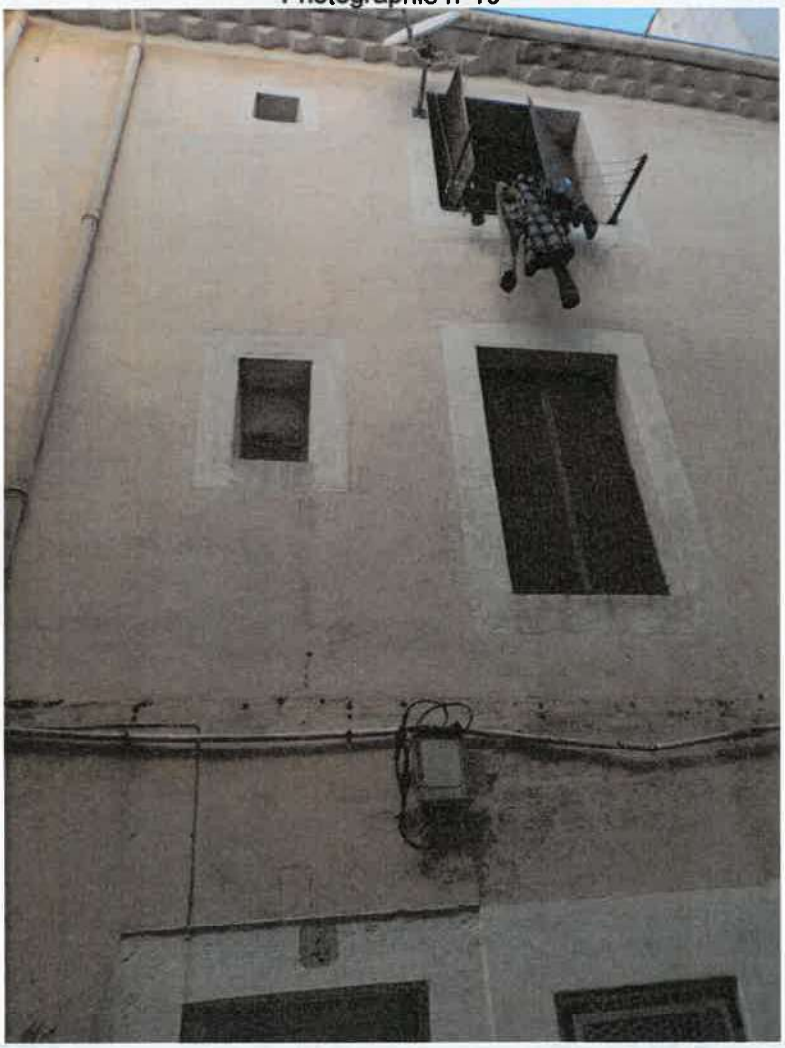
Photographie n°6

Photographie n°7

Photographie n°8

Photographie n°9

Photographie n°10

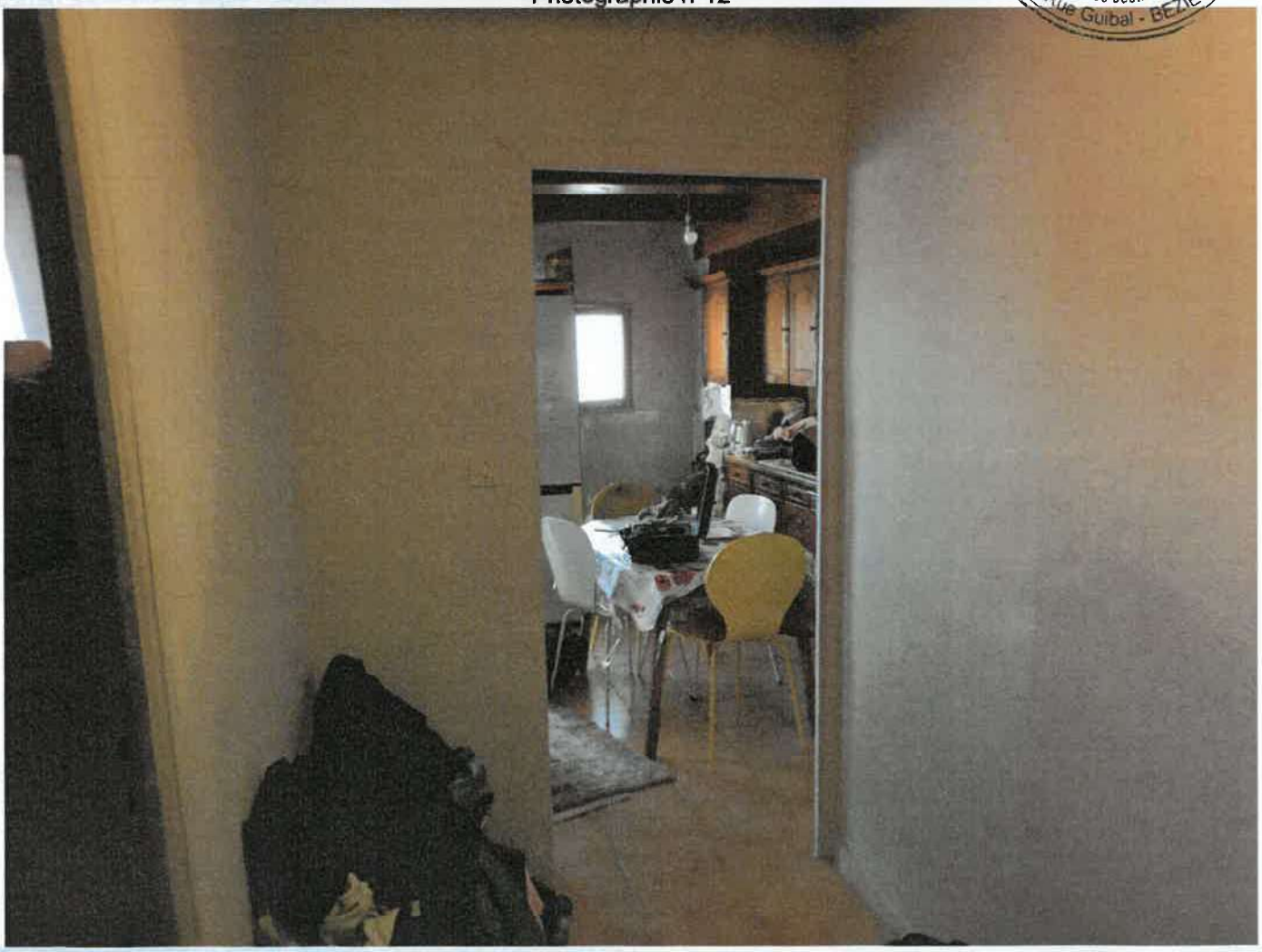


SAS MAS JEREMIE LABORIE RYE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

Photographie n°11

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

Photographie n°12



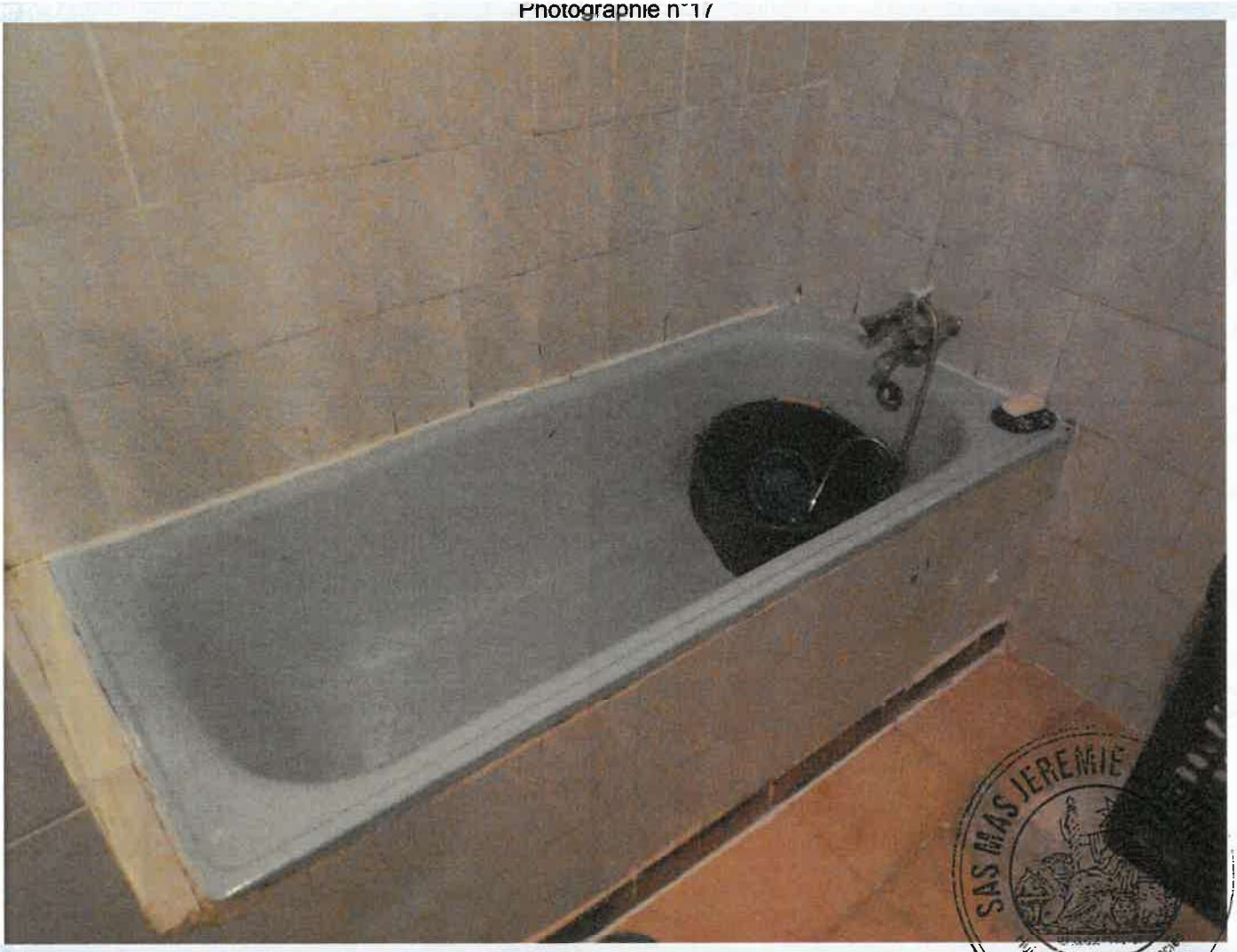
Photographie n°13

Photographie n°14

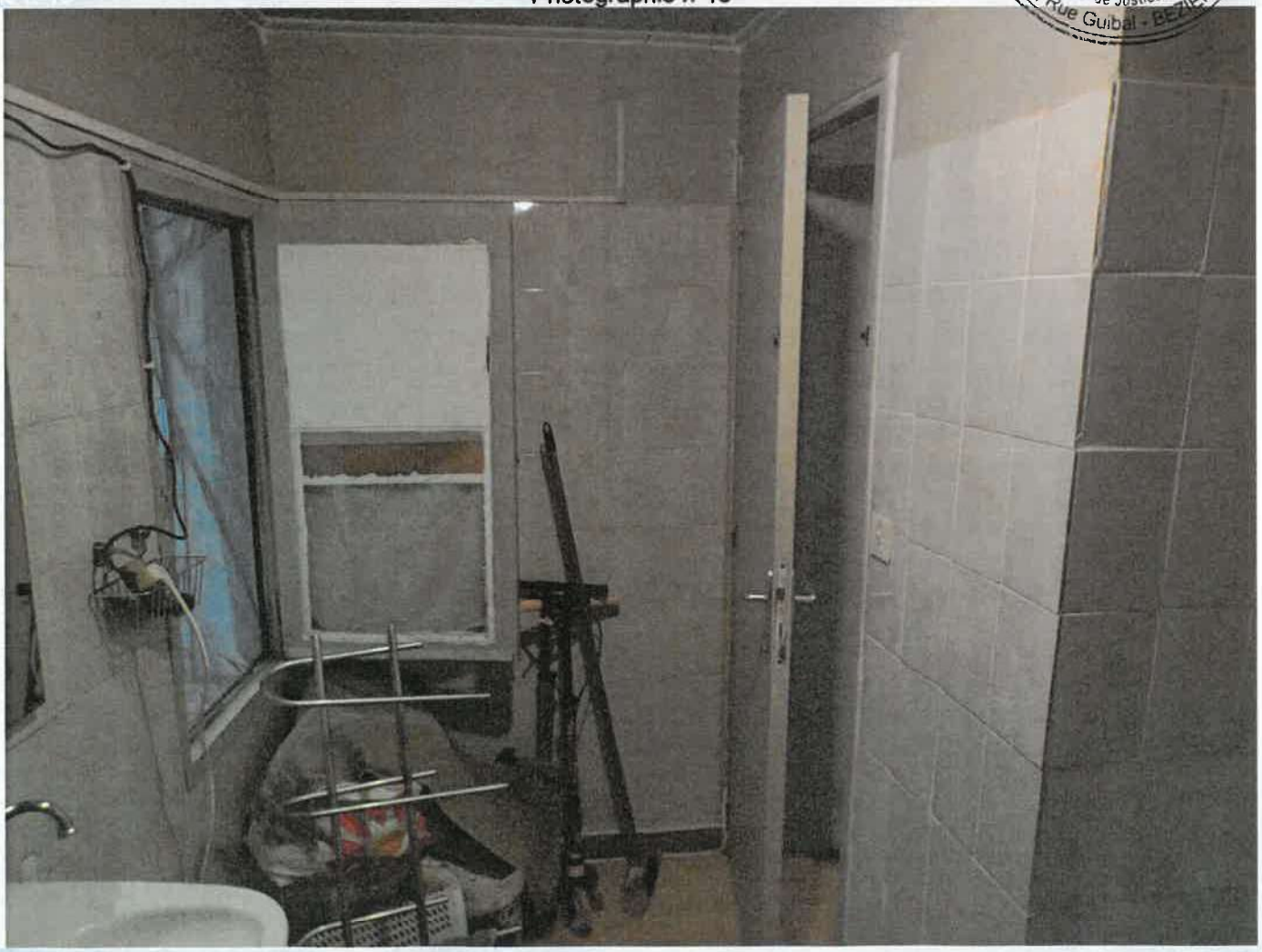
Photographie n°15

Photographie n°16

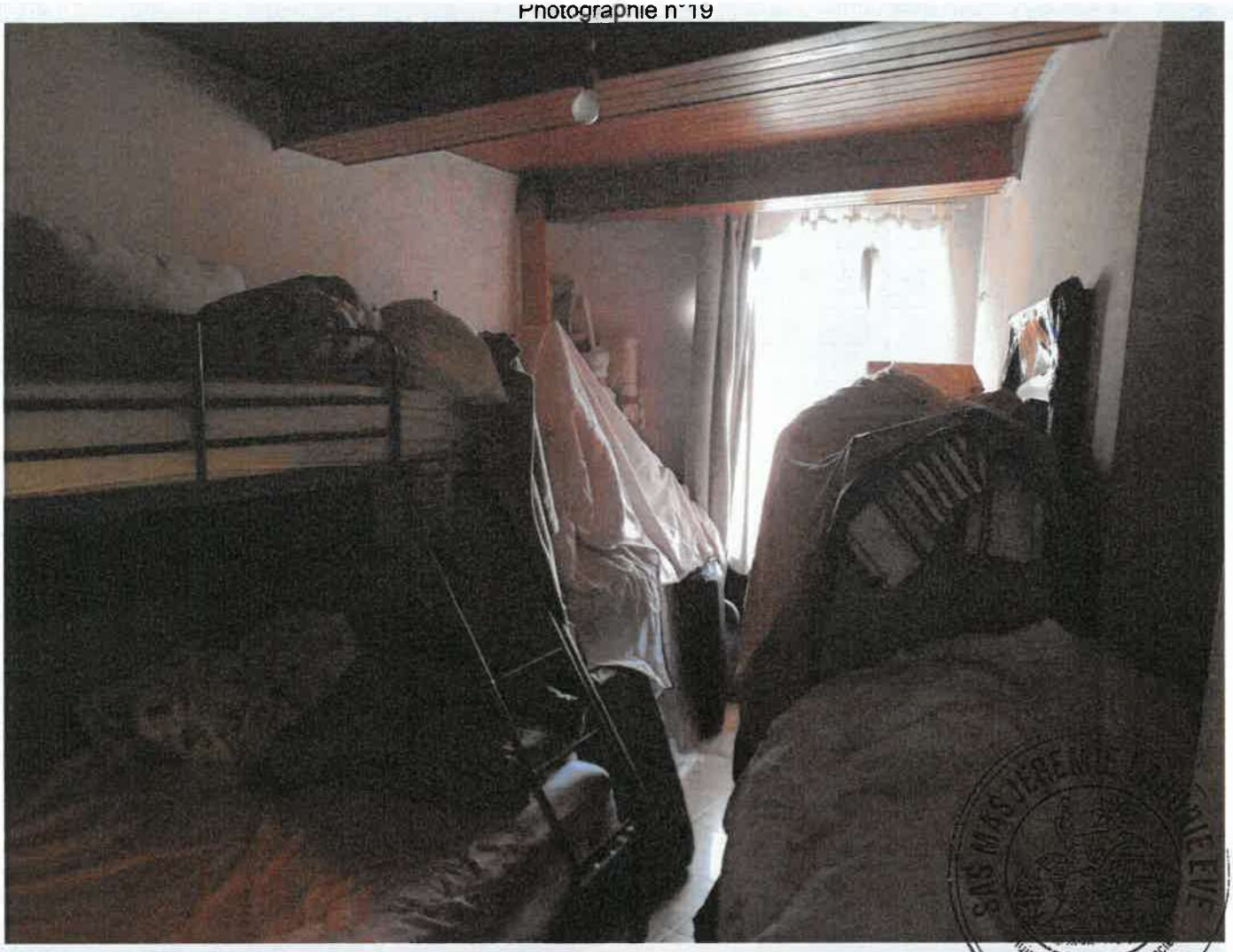
Photographie n°17



Photographie n°18



Photographie n°19



Photographie n°20

Photographie n°21

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de Justice associés

Photographie n°22

Photographie n°23

Photographie n°24

Photographie n°25

Photographie n°26

Photographie n°27

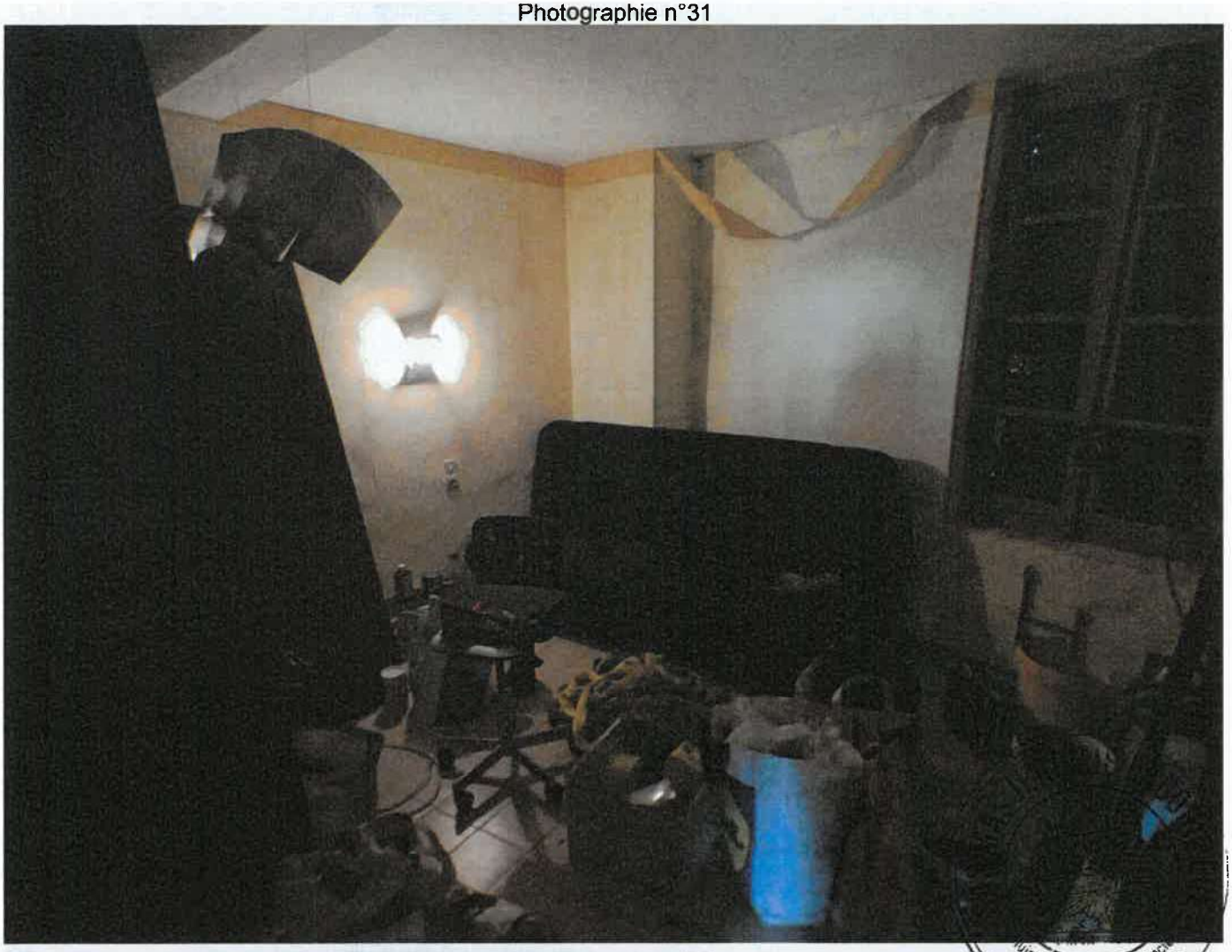
Photographie n°28

Photographie n°29

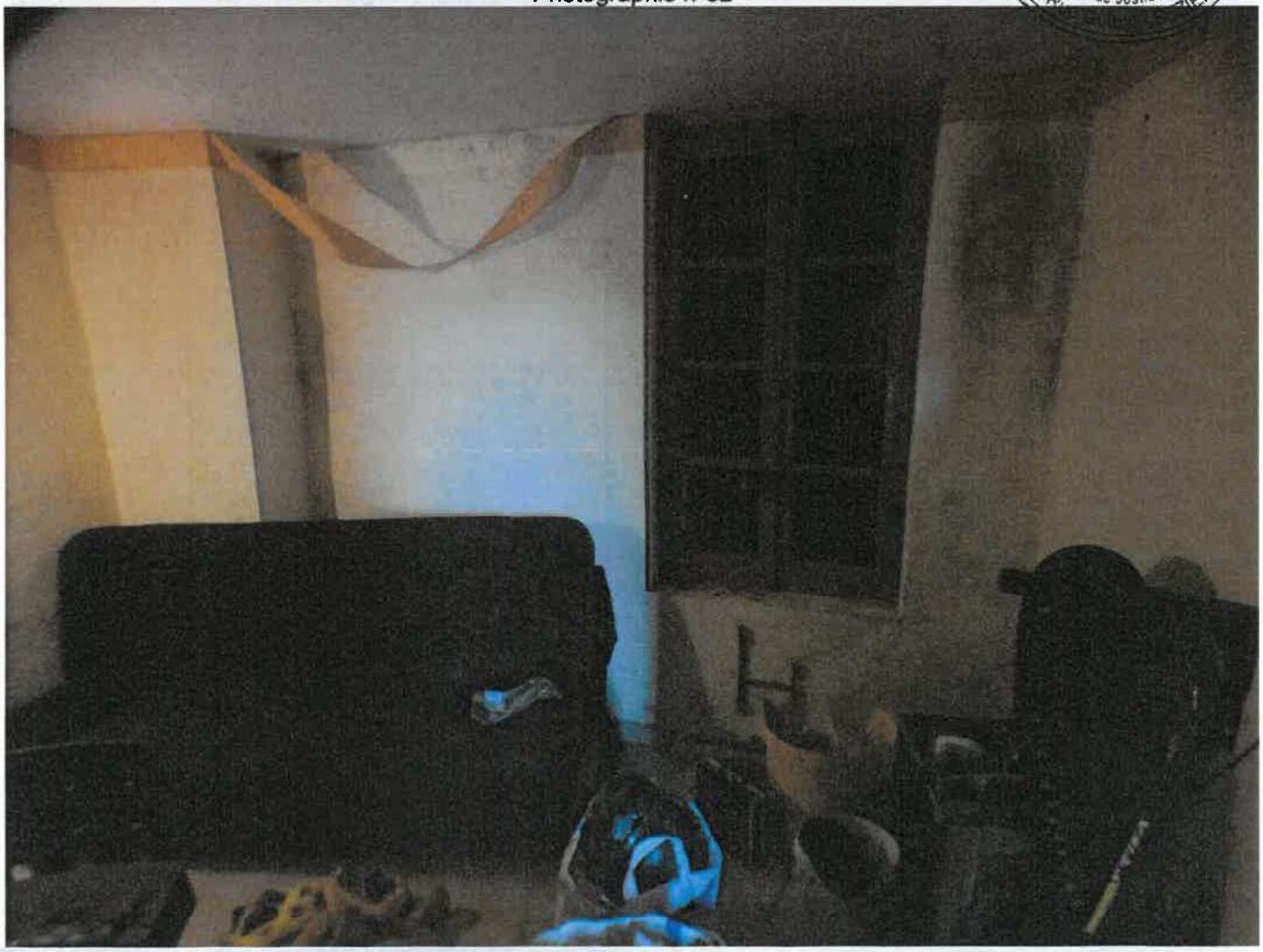
Photographie n°30

SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

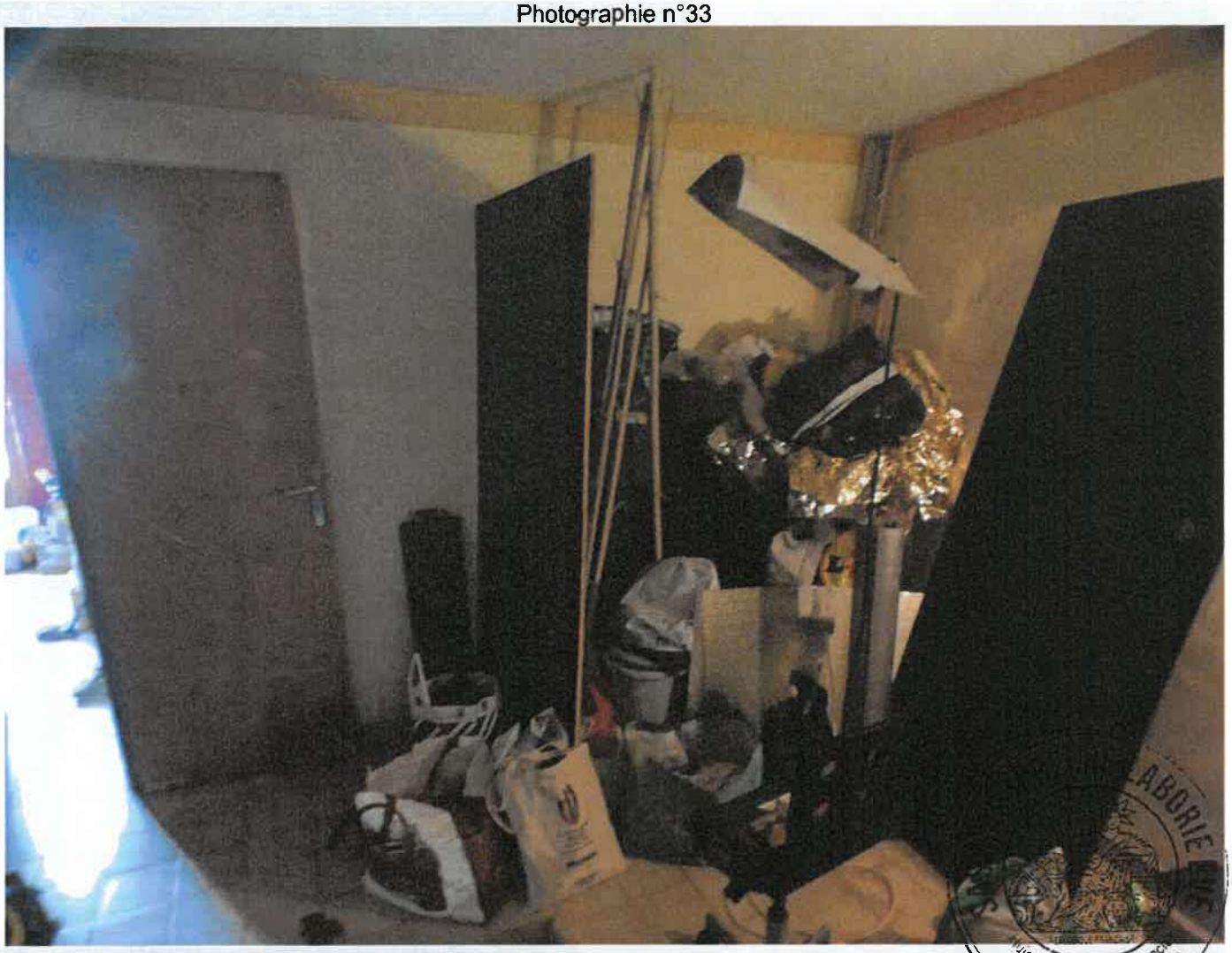
Photographie n°31



Photographie n°32



Photographie n°33

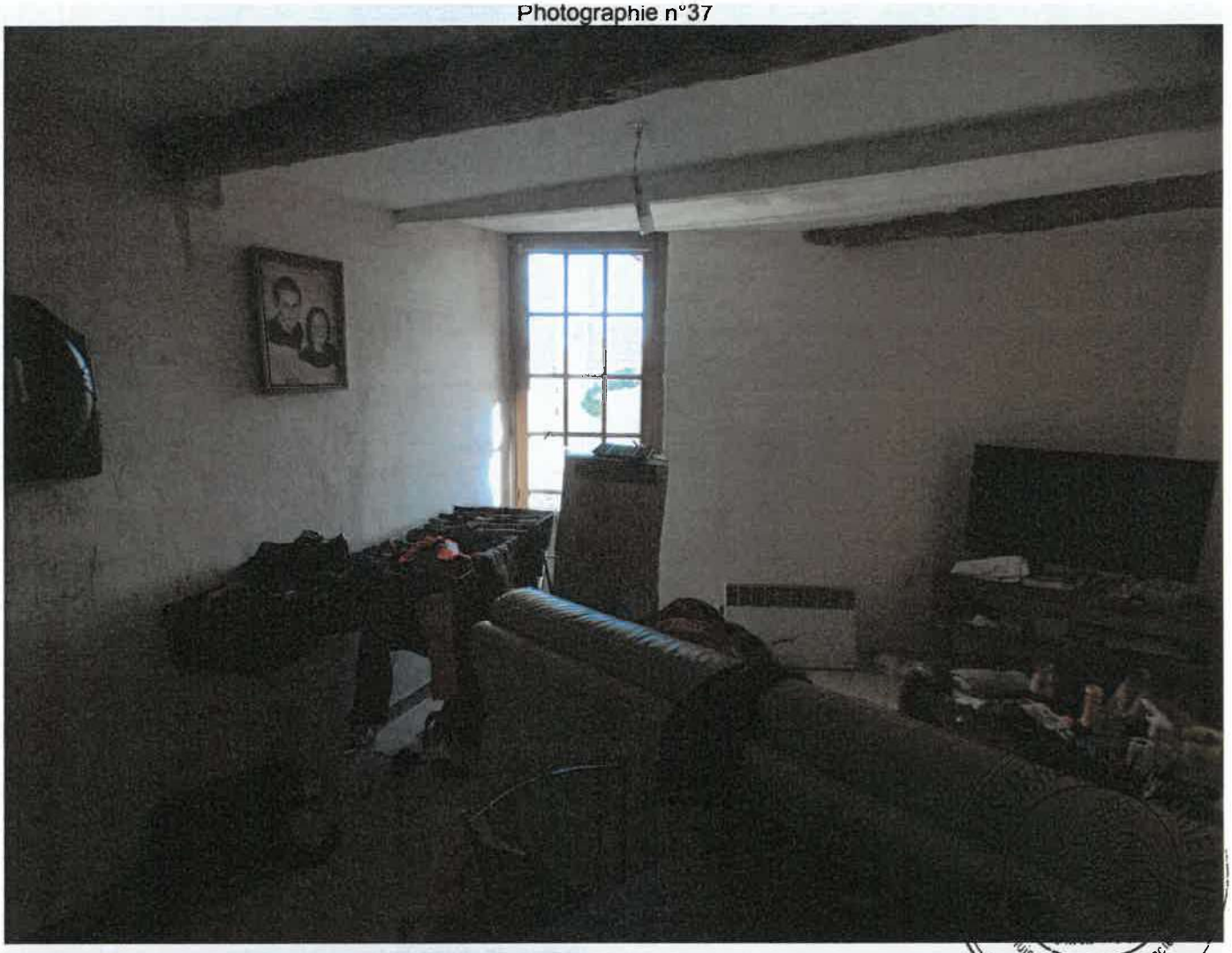


Photographie n°34

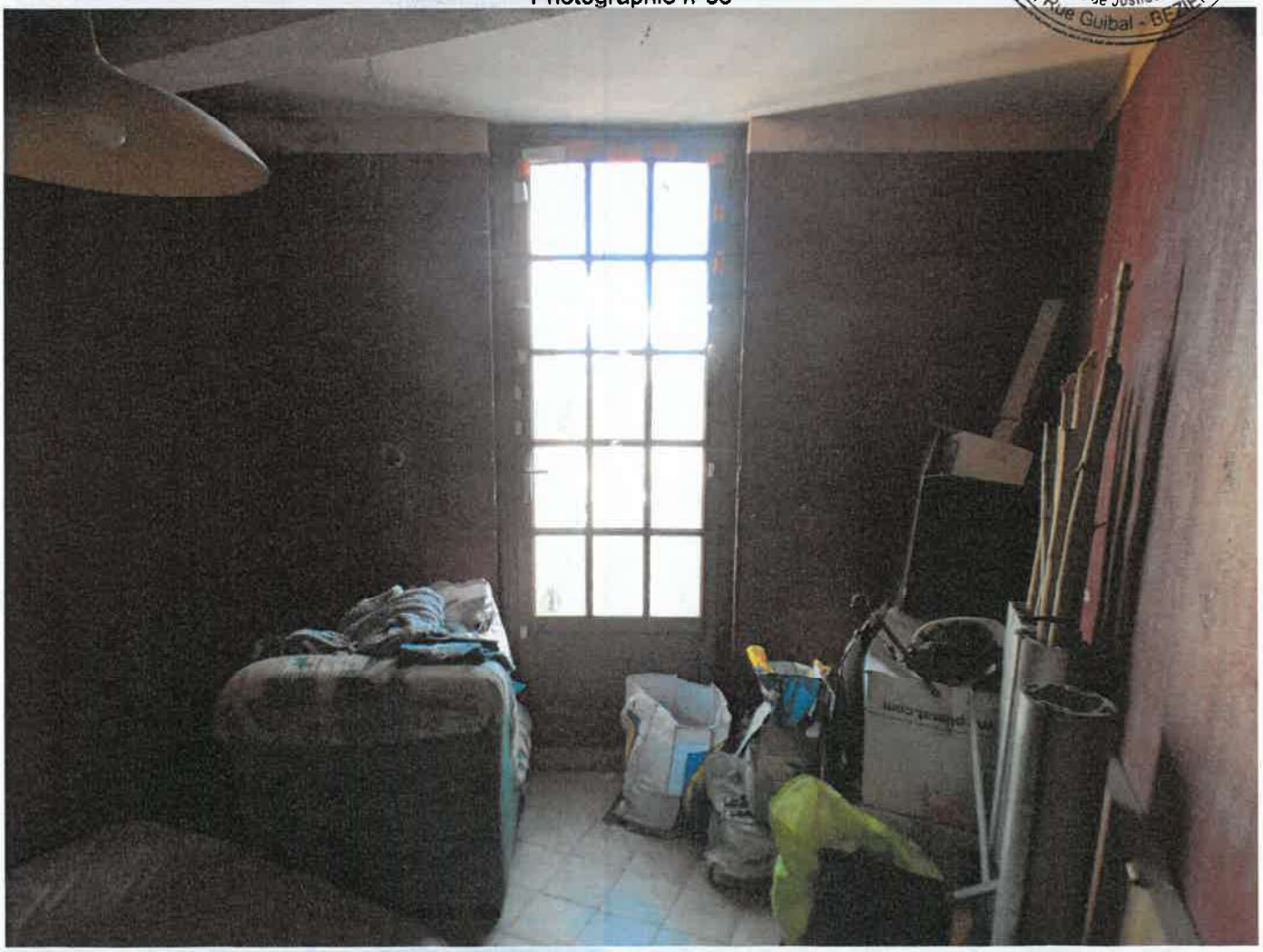
Photographie n°35

Photographie n°36

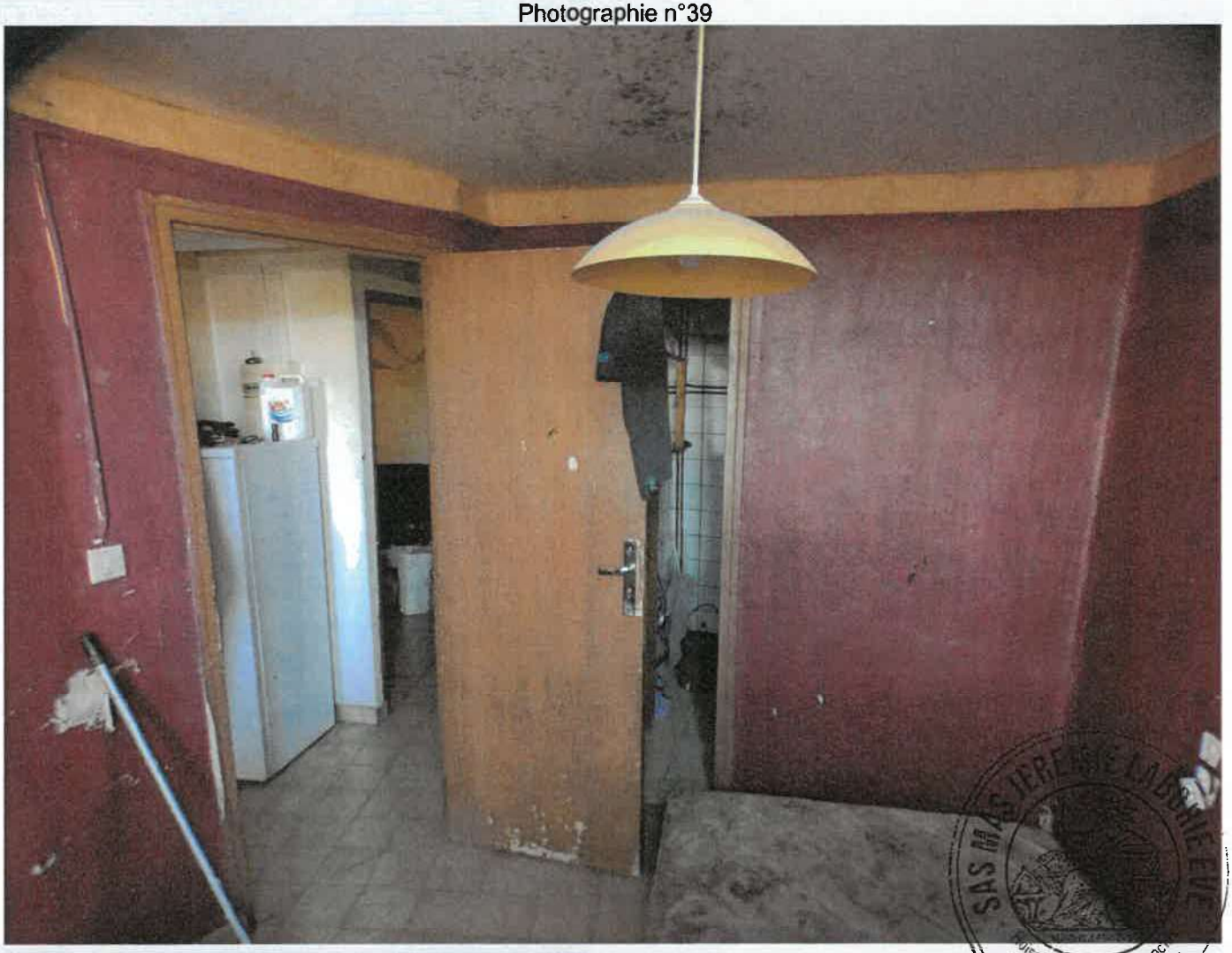
Photographie n°37



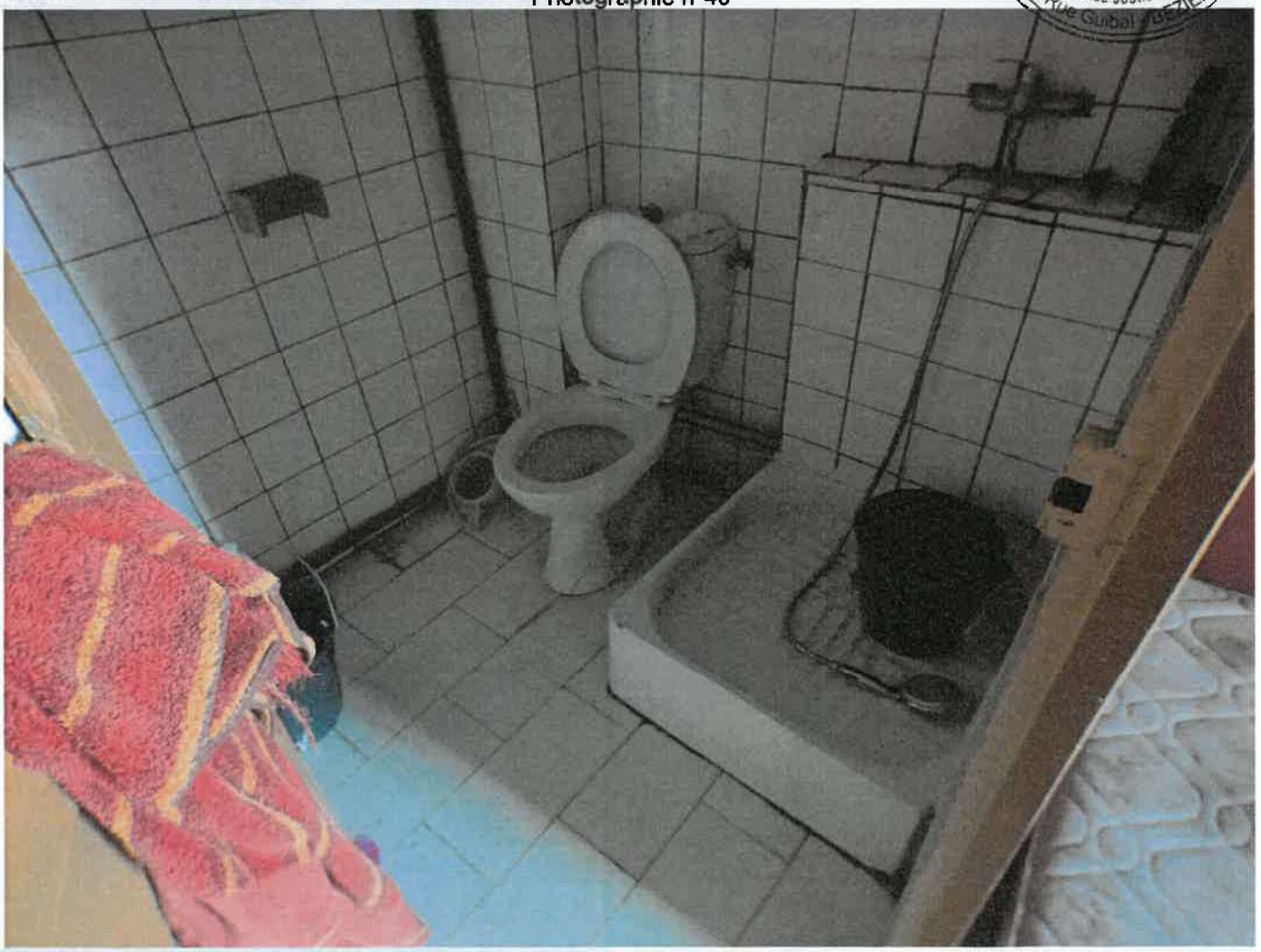
Photographie n°38



Photographie n°39



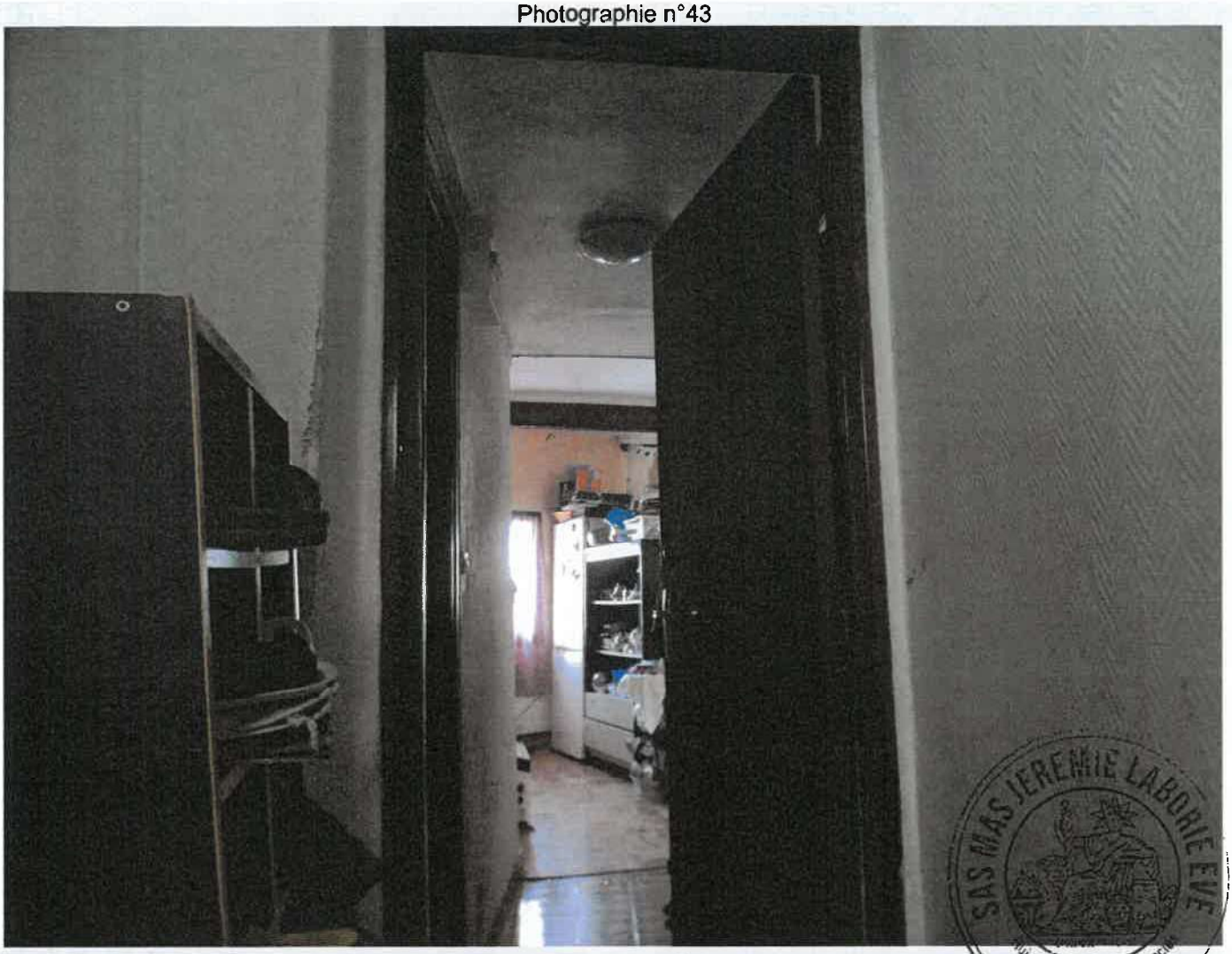
Photographie n°40



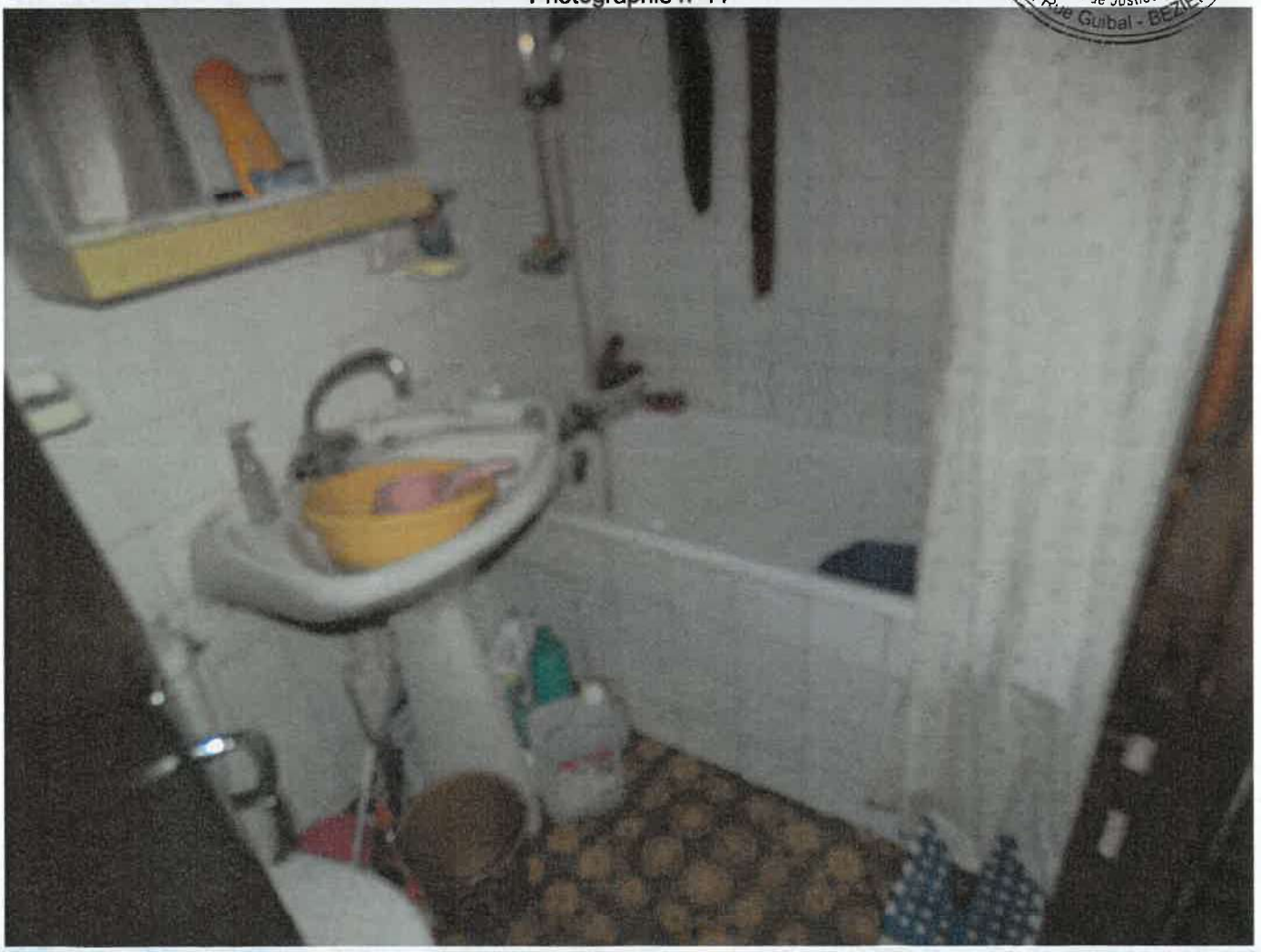
Photographie n°41

Photographie n°42

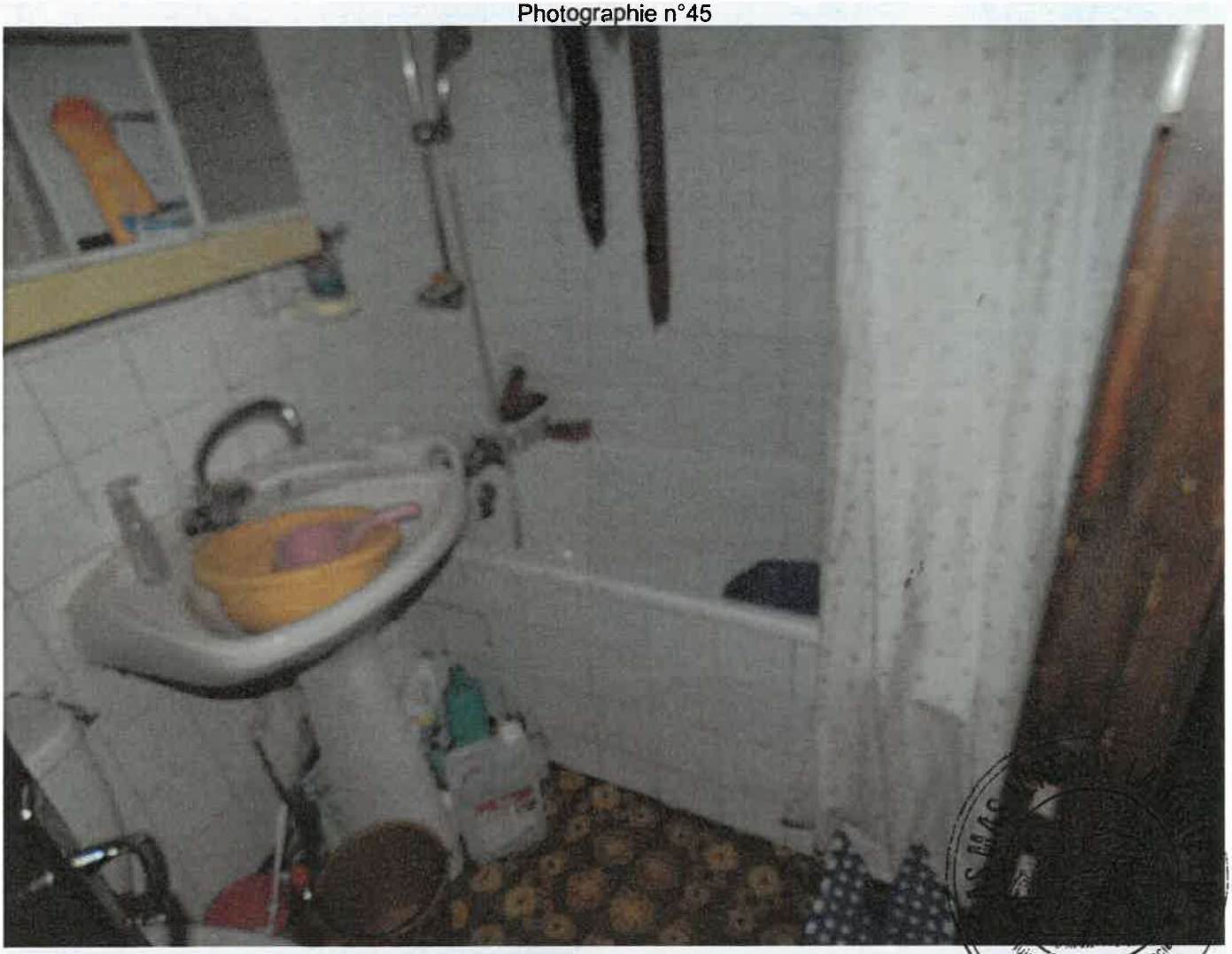
Photographie n°43



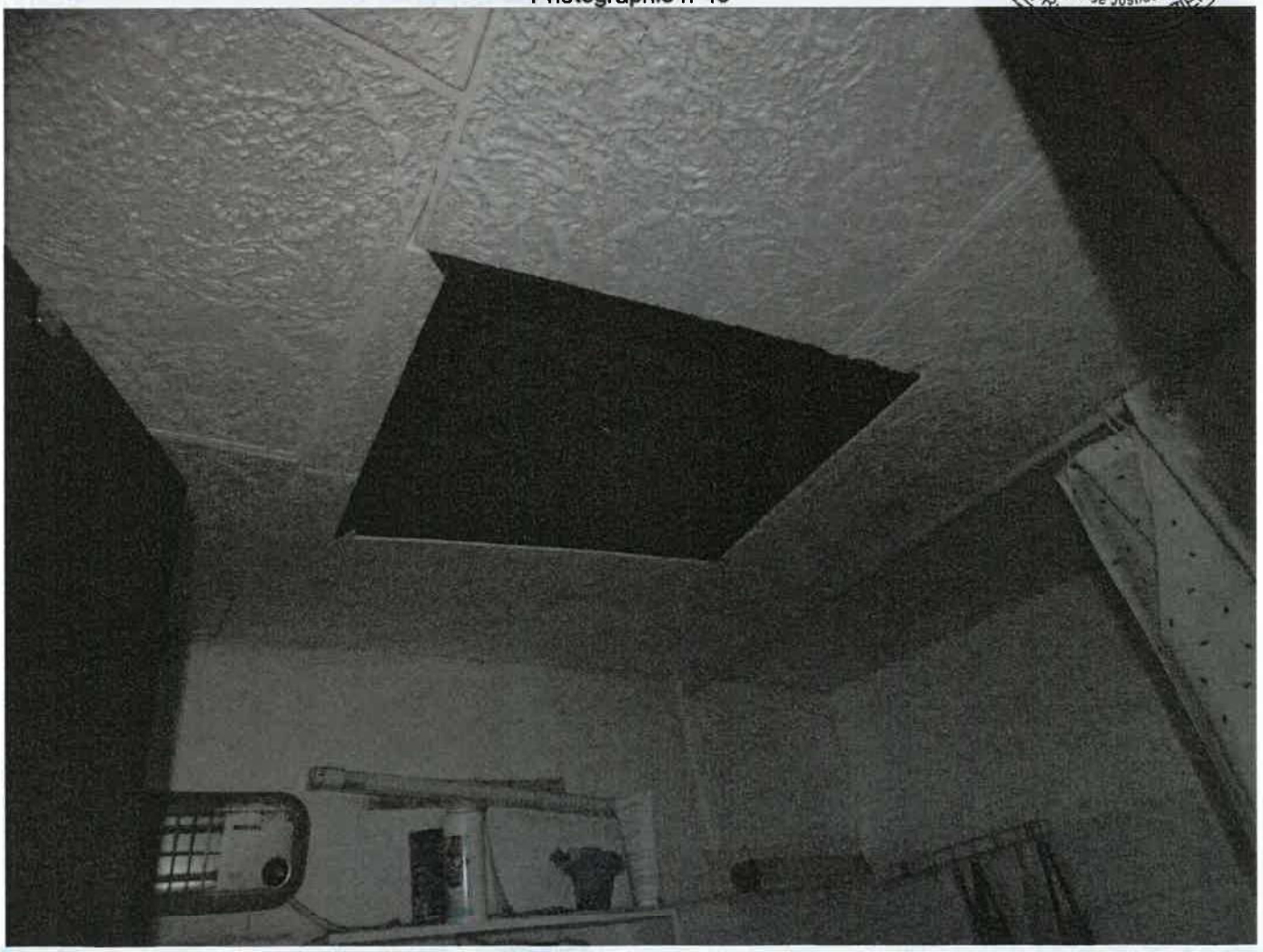
Photographie n°44



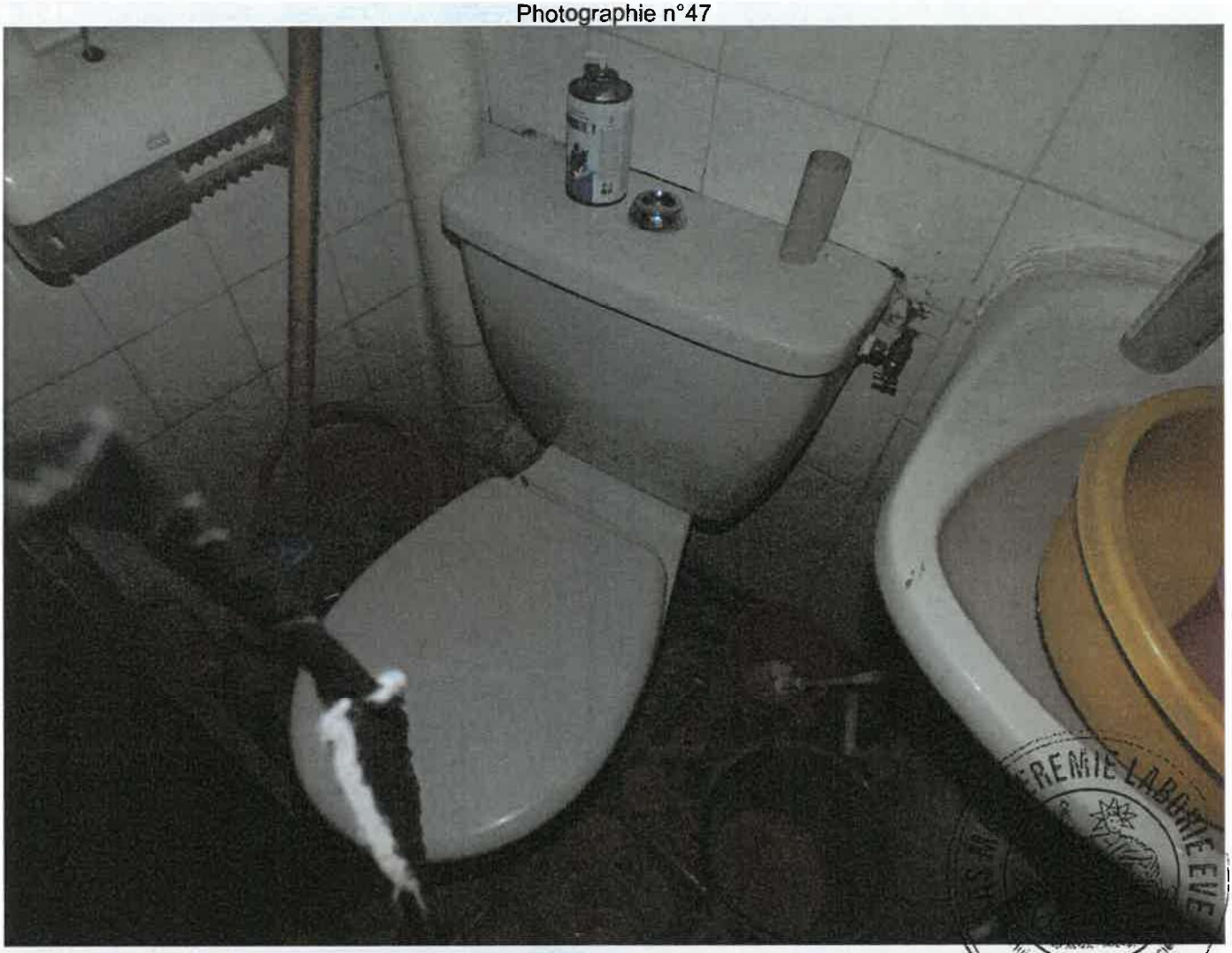
Photographie n°45



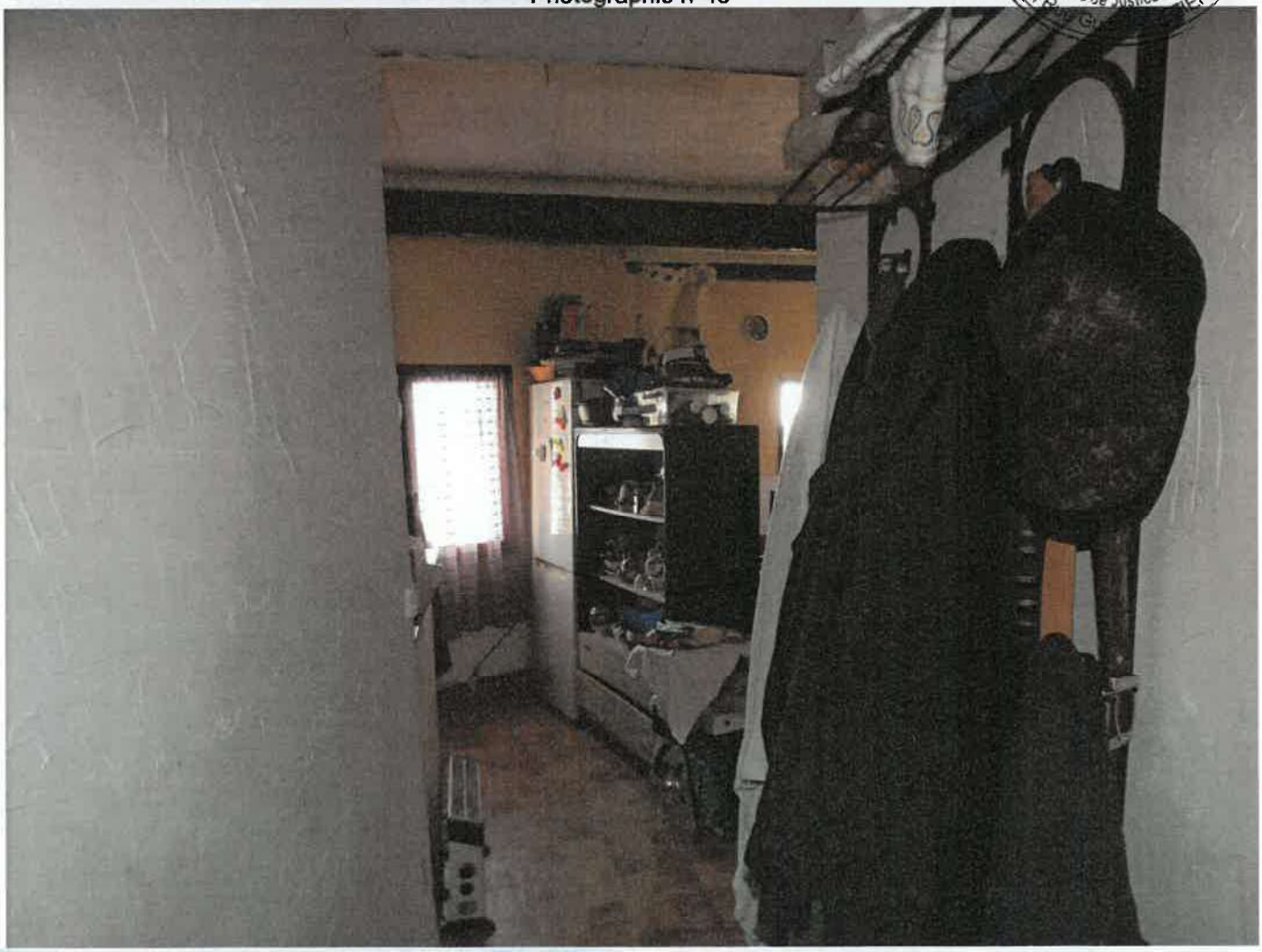
Photographie n°46



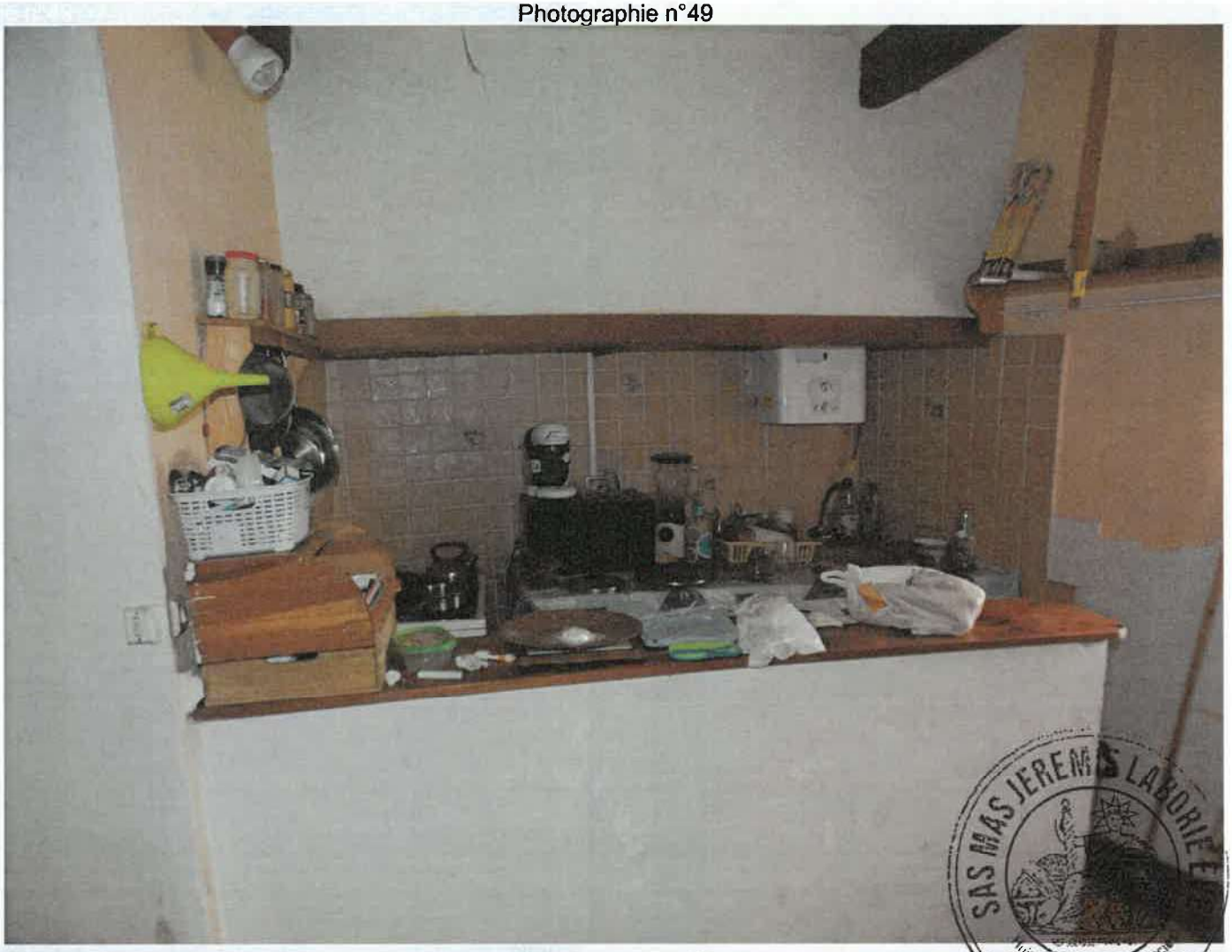
Photographie n°47



Photographie n°48



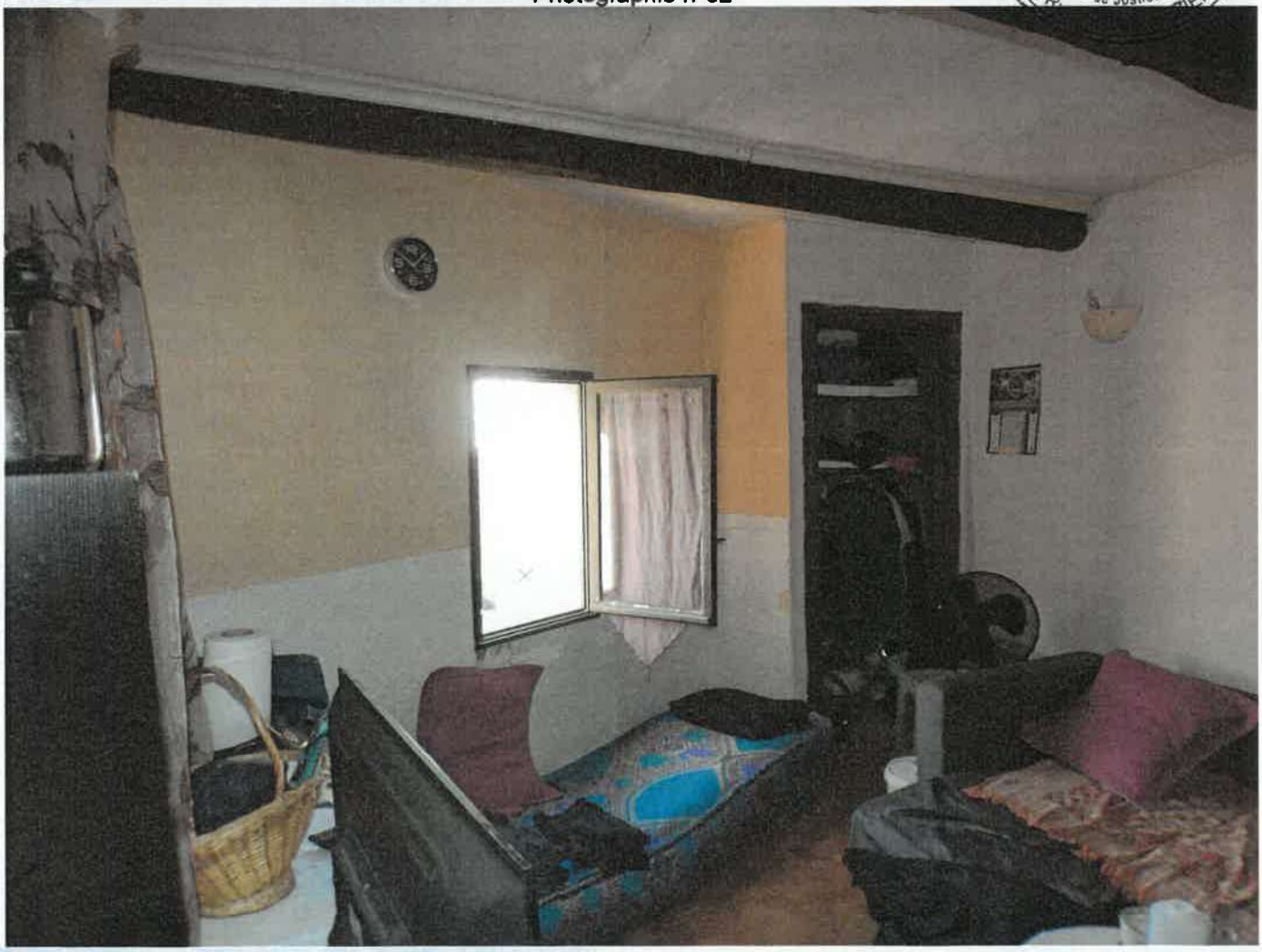
Photographie n°49



Photographie n°50

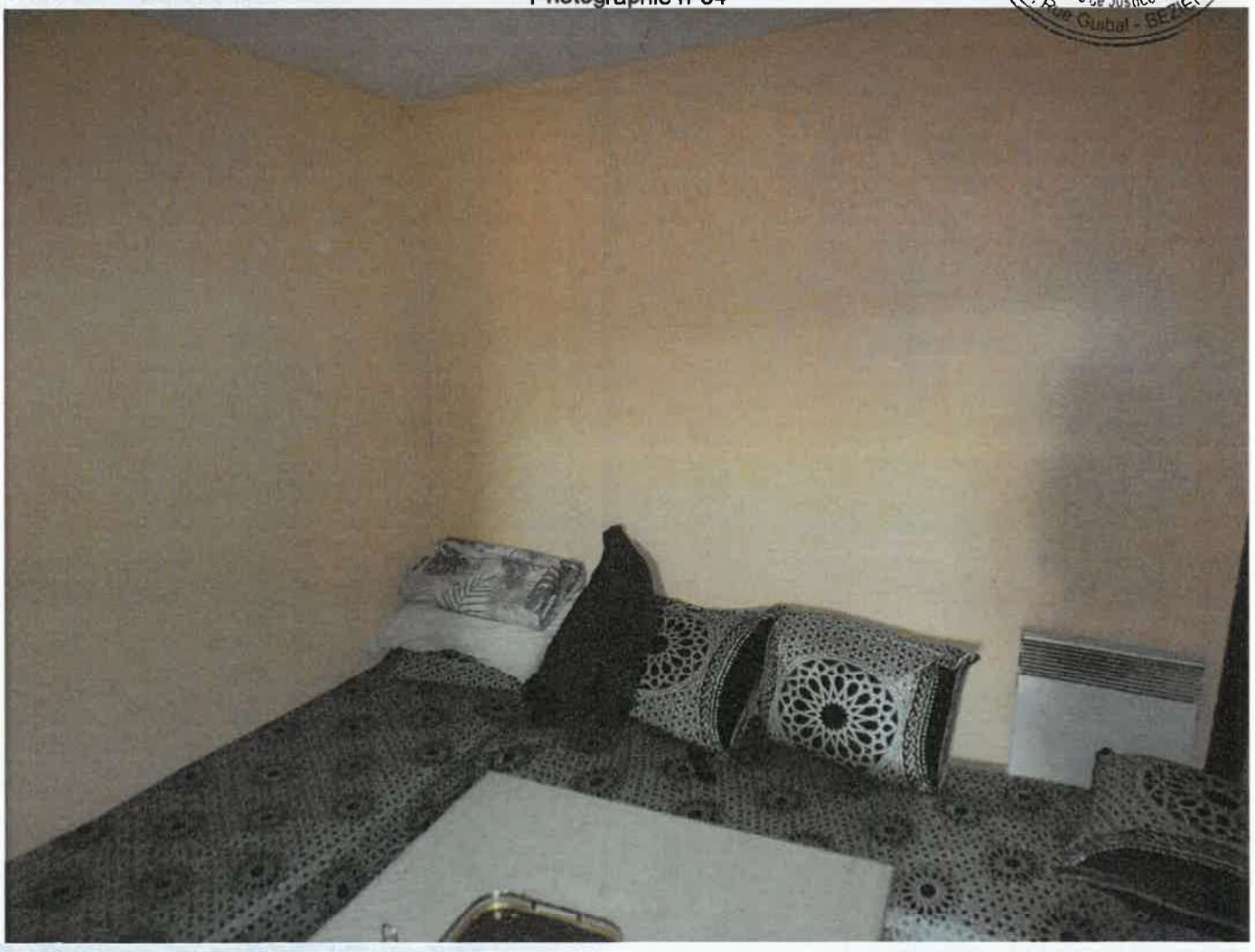
Photographie n°51

Photographie n°52



Photographie n°53

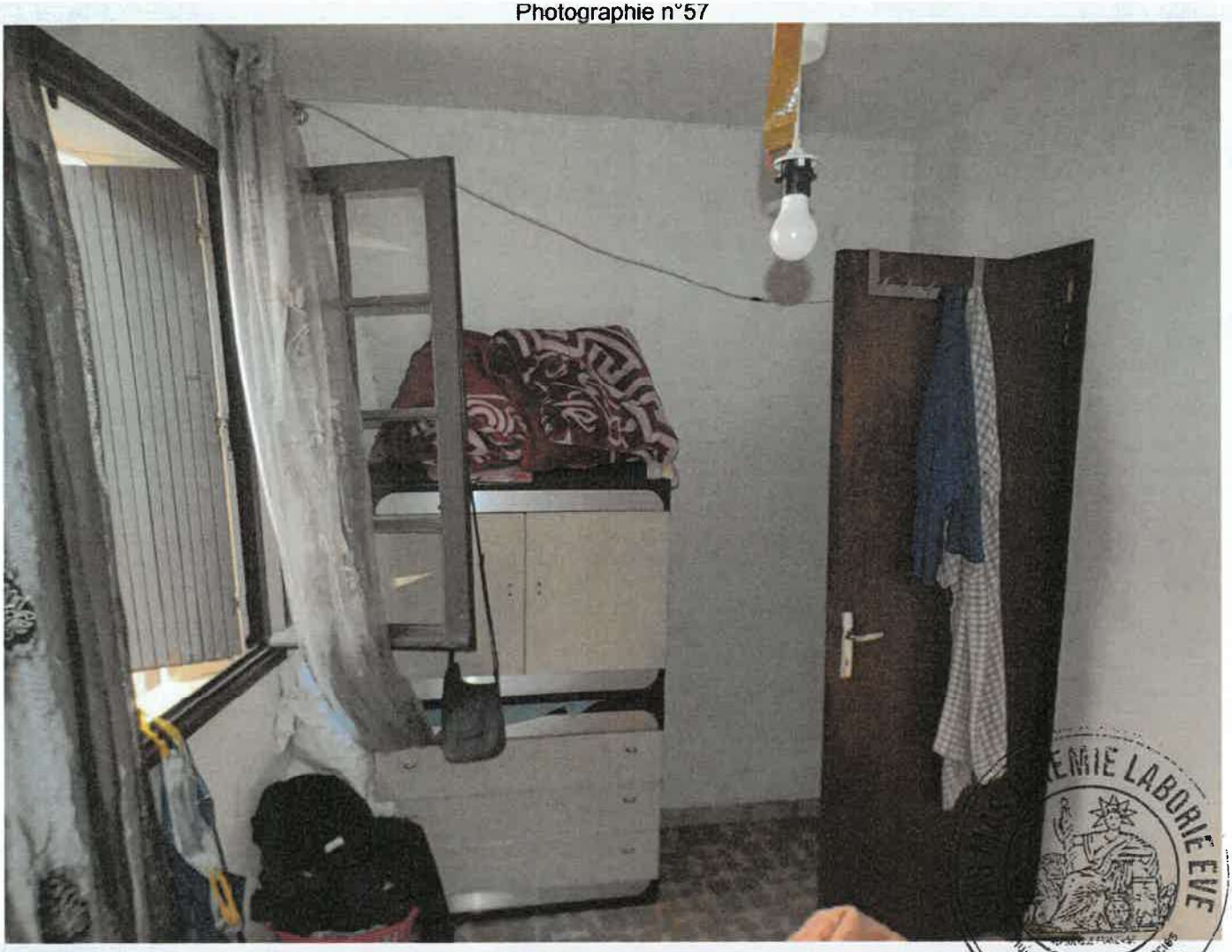
Photographie n°54



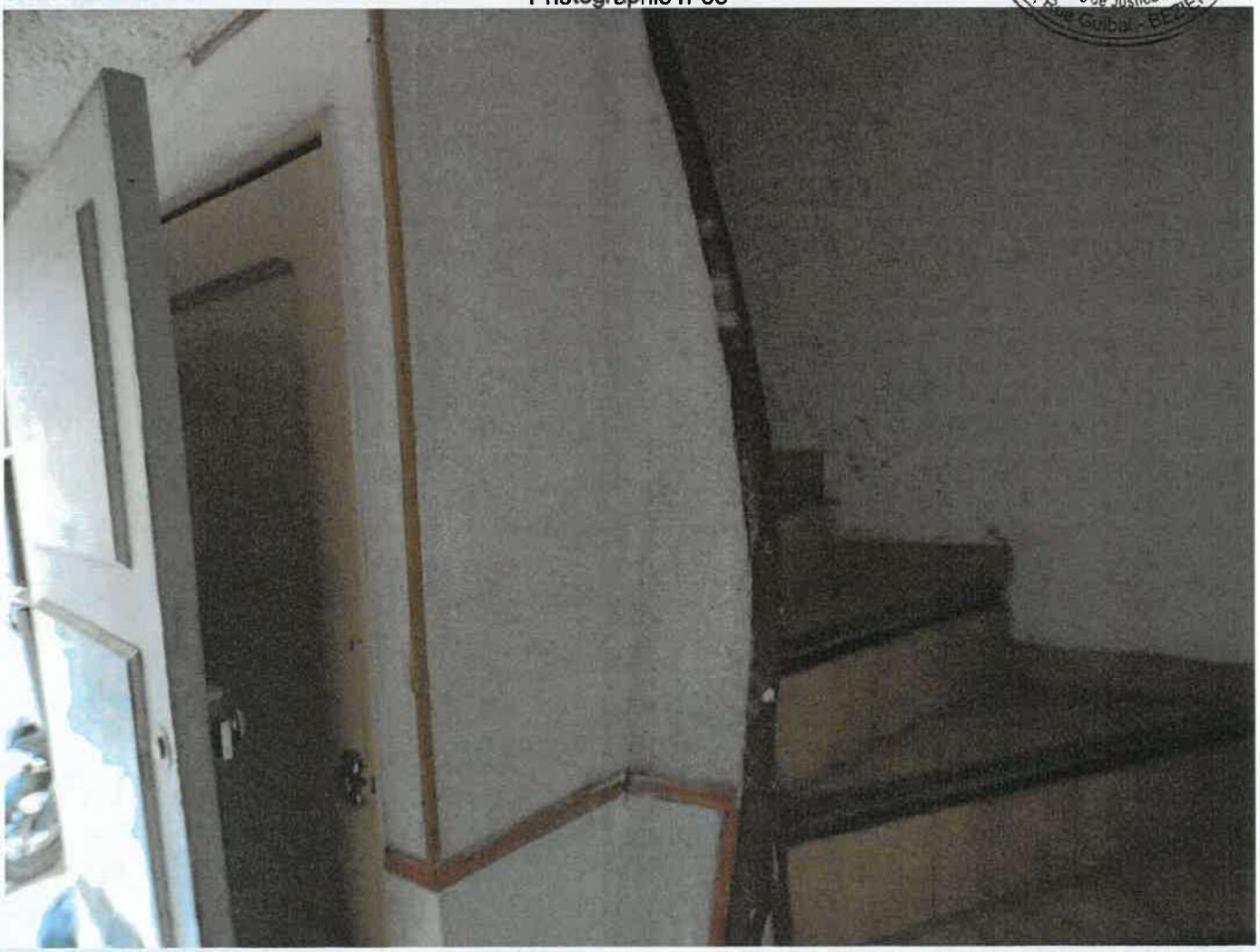
Photographie n°55

Photographie n°56

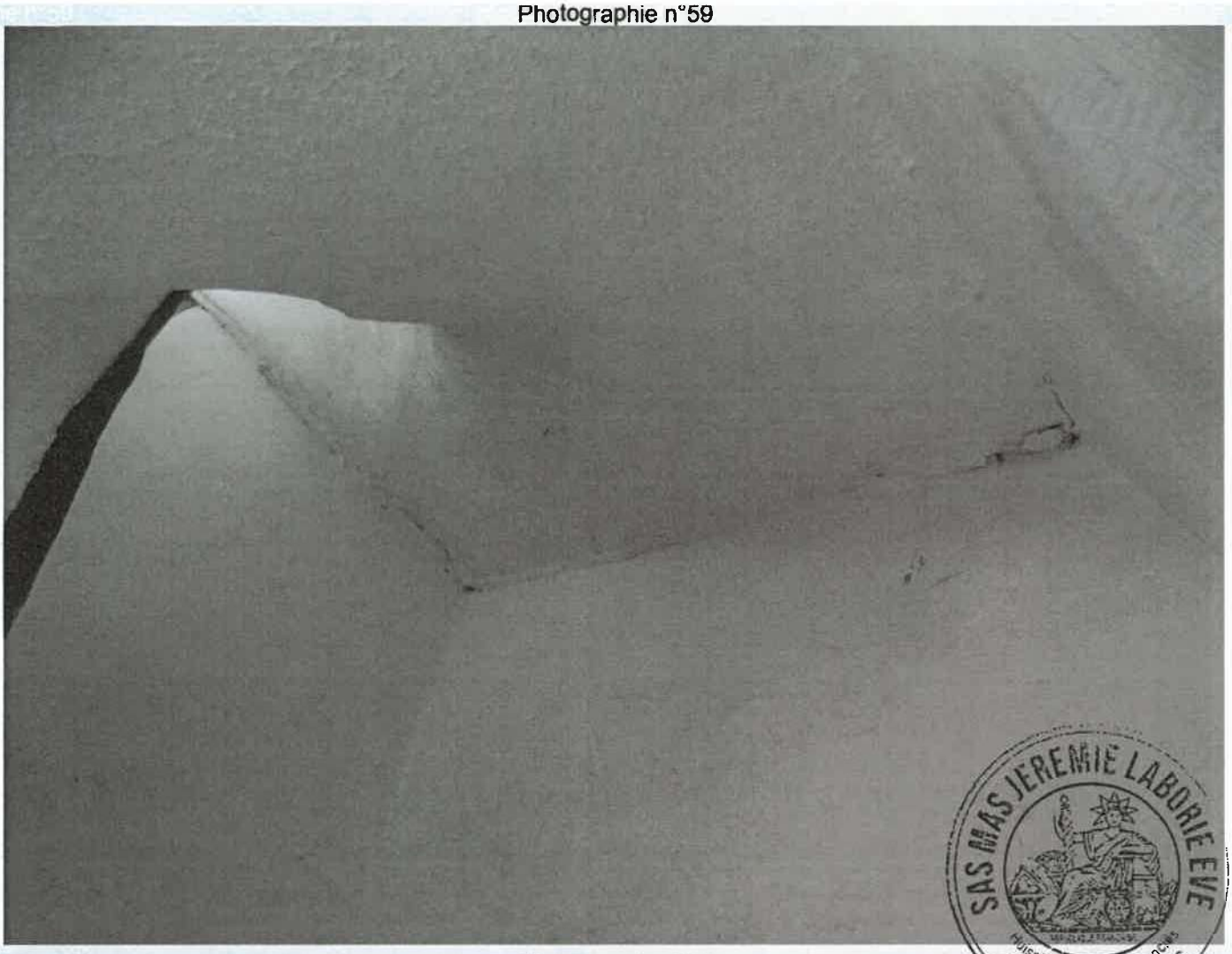
Photographie n°57



Photographie n°58



Photographie n°59



Photographie n°60

Photographie n°61

SAS MAS JEREMIE LAGORCE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

mis à jour le 01/04/2023

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Société [redacted]

sarl au capital variable minimum de 7 500€ RCS [redacted]
siège social [redacted]
représentée par [redacted], ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET

[redacted]

demeurant [redacted]
(tél : [redacted])

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il est tout d'abord exposé : L'appartement dans l'immeuble 4 porche saint jacques 34500 Béziers est la prop
de [redacted] qui a fait bail commercial à la société [redacted]
de divers appartements sur la commune de Béziers.

**Il a été arrêté et convenu ce qui suit: le bailleur loue les locaux et équipements, ci-a
désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.**
Le bailleur accepte le départ de [redacted].

DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués : 4 porche saint jacques 34500 Béziers
2ème étage de l'immeuble cadastré sect LX N°193

Consistance et désignations des lieux :
Appartement 2ème étage, superficie 30 m², (lots 6 et 7 de la copropriété) comprenant :
une pièce principale avec cuisine, 1 chambre avec alcove, une salle de bains avec WC

Chauffage : individuel électrique Eau chaude : individuelle électrique

Équipement communs : hall d'entrée et boîte aux lettres individuelle

Le détail des éléments d'équipement individuels et des meubles meublants est précisé dans l'inventaire annexé au pré
contrat.

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités
avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels e
de jouissance.

DESTINATION

Habitation principale exclusivement

ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

L'état des lieux a fait l'objet d'un document, annexé au présent contrat.

Un inventaire et un état détaillé des meubles loués accessoirement aux locaux est annexé au pré
contrat et fera l'objet d'un pointage en fin de location. Le LOCATAIRE sera responsable de t
détérioration ou perte pouvant survenir à ces meubles loués.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 1 an à compter du 01 Novembre 2021 suite à reconduction
Sous réserve de tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et charges

Le loyer mensuel est fixé à **trois cent trente euros** (330,00 euros) hors meuble
(la location du mobilier, fera l'objet d'un avenant avec l'inventaire)

Les charges récupérables (eau, électricité, ordures ménagères, etc...) sont payables par acompte mensuel **soixante euros** (60,00€), hors assurances, en même temps que le loyer principal. Régularisé annuellemer sur justificatif, sauf accord ultérieur entre les parties

Le loyer plus l'acompte sur charge soit 390€ (330€+60€) est payable :
par virement sur le compte bancaire désigné par le bailleur

Le loyer sera automatiquement révisé le premier janvier de chaque année pour tenir compte de la variation de moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE (IRL); moyenne sur les 1 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référenc est celui du 1er trimestre de l'année 2020 d'une valeur de 130,57

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **trois cent quatre vingt euros** (380,00€),
versé avant la signature du bail (virement bancaire du 05/10/2020)

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu
-Conditions générales du contrat
-Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
-Un inventaire et état détaillé du mobilier
-Le dossier de diagnostic technique
-Les extraits du règlement des parties communes de l'immeuble
-Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

-Clés remises: 1 clé de la porte d'entrée, 1 clé de l'appartement, 1 clé de la boîte aux lettres

Fait et signé à Béziers le 01 avril 2023

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

LE BAILLEUR
(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

LE LOCATAIRE
(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

[redacted]
capital variable de 150000€
[redacted]

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT (location meublée)
Le bail est consenti pour une durée de 1 an.
Le bail est consenti pour une durée de 9 mois si le locataire a le statut d'étudiant.

2) CONGÉ
Le congé émanant du bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un acte extrajudiciaire informant le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS.
Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:
1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
2) vente du local
3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.
Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.
Le congé émanant du locataire doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis d'UN MOIS.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT (uniquement lorsque le bail n'est pas un meublé étudiant)
A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT
A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de TROIS MOIS. Si le locataire accepte les nouvelles conditions par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier dans le délai de 30 jours, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus du locataire ou à défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, le bail est réputé avoir expiré à sa date d'échéance. Il n'est ni renouvelé ni tacitement reconduit.

5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR
Le bailleur est obligé :
a)de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître 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 et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par lé décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
b)de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
c)d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
d)de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
e)de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
f)de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel

6) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE
Le locataire est obligé :
a)de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande
b)d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
c)de répondre des dégradations ou des pertes survenues 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 la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
d)de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
e)de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
f)de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur
g)d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
h)de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués: les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
i)en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
j)de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
k)de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
Le bailleur, en accord avec le locataire peut souscrire une assurance pour le compte de qui il appartiendra. Le locataire devra rembourser mensuellement le bailleur, avec les charges.
l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenues.

7) MONTANT DU LOYER
Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.
Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.
La révision du loyer s'opère automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

8) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites 'récupérables dont la liste est fixée par le décret n87-71 3 du 26 août 1987.

Les charges récupérables sont soit comprises dans le loyer, soit fixées forfaitairement. Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle. La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale par le budget prévisionnel. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

9) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans le délai fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant du au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

10) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

11) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, e DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. Ce commandemer devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n89-462 du 6juillet 1989.

12) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

13) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en fai dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état d éléments de chauffage.

14) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans l lieux loués.

15) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

[redacted]

[redacted]

4 porche saint jacques
34500 Béziers

QUITTANCE LOYER

(Suivant bail du 23/08/2023 jouissance au 23/08/2023)

Délivrée le 10 septembre 2024

Appartement, à usage d'habitation, rez de chaussée
4 porche saint jacques 34500 Béziers

Période du 01 septembre 2024 au 30 septembre 2024

Détail de l'échéance

Loyer pour la période du 01/09 au 30/09	410,00€
Provision sur charge pour la période	80,00€

Montant à payer	**490,00€**

SAS MASJEREMIE LABORIE EVE
Huissiers de Justice associés
3, Rue Guibal - BEZIERS

APRÈS PAIEMENT, A L'ORDRE DE LA SOCIÉTÉ, CE DOCUMENT A VALEUR DE QUITTANCE.

reçu virement le 05/09/2024

[redacted]

Dont quittance, sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées. **En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait une indemnité d'occupation des lieux et ne saurait être considérée comme un titre de location.**
Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acomptes versés, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

[redacted]