

CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du juillet 1989
LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS

- ☒ HABITATION PRINCIPALE
☐ PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

BAILLEUR

SCI LES LILAS représentée par le
Gérant Mr. MALAFONT.

207-209-211 Av. du Général de Gaulle
16800 SOYAUX

dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)



Mme. TEXIER
80 bd de la République
16000 ANGOULÊME
Tél. 46.95.12.24

LOCATAIRE(S)

Monsieur Manuel DE BARROS né le 29/10/1945 à Lanheses (PORTUGAL)
Restaurateur. Demeurant : 43, Rue Léonard-Jarraud à Angoulême

Constat des lieux dressé le : 24.04.98 par Maître

dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

LOCAUX

Adresse APPT N° 207-209-211 Avenue du Général de Gaulle
16800 SOYAUX

Consistance	Désignation des locaux et équipements privatifs
☒ Appartement	APPT F2 situé au 1er étage, côté rue comportant :
☐ Maison individuelle	un séjour, une cuisine, un cellier, une chambre, une salle
	de bains, un W.C. placard. Chauffage électrique, cumulus
	électrique. Les bouteilles de gaz sont interdites. Les parties
	communes sont à entretenir par les locataires.
	La sortie sur la Rue des Lilas se fait par un passage qui
	ne doit pas être encombré.
Dépendances	Énumération des parties et équipements communs
☐ Garage n°	☐ Gardiennage
☐ Place de station n°	☐ Ascenseur
☐ Cave n°	☒ Antenne TV collective
	☐ Chauffage collectif
	☒ Interphone
	☐ Vide-ordures
	☐ Espace(s) vert(s)
	☐ Eau chaude collective

FIXATION du LOYER

(Montant du loyer : page 4)

Le montant du loyer indiqué en page 4 est fixé en application de l'article 17-a) ou de l'article 17-b) de la loi :

- rt. 17-a) ☐ Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes :
- ☐ Logement neuf.
 - ☐ Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987.
 - ☐ Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location.
 - ☐ Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.
- rt. 17-b) ☐ Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction.
- ☐ Fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19 de la loi, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.
- Aux présentes est annexée la liste des références ayant servi à fixer le loyer ainsi que la reproduction de l'art. 19.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur. Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction (voir page 4).

Contrat de location
et fourniture d'eau chaude
au logement

MONSIEUR DE BARROS MANUEL

APPT N° 207 - 209 - 211 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

16800 SOYAUX

CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du juillet 1989
LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS

- ☐ HABITATION PRINCIPALE
☐ PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

entre les soussignés

BAILLEUR

Y. LAMZ, 100, rue de la République, 16000 SOYAUX
Av. du Général de Gaulle
16800 SOYAUX
dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)



AGENCE IMMOBILIERE
Mme TEXIER
80, bd de la République
16000 ANGOULÊME
Tél : 45.95.12.24

LOCATAIRE(S)

Monsieur Jean-Pierre DARRAS, né le 29/10/1963 à Bordeaux (33000),
dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

été convenu et arrêté ce qui suit :

le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

LOCAUX

207 - 209 - 211 Avenue du Général de GAULLE
16800 SOYAUX

Consistance	Désignation des locaux et équipements privés
Appartement	
Maison individuelle	
Dépendances	
Garage n°	
Place de station n°	
Cave n°	

Enumération des parties et équipements communs

- ☐ Gardiennage ☐ Ascenseur ☐ Antenne TV collective ☐ Chauffage collectif ☐
☐ Interphone ☐ Vide-ordures ☐ Espace(s) vert(s) ☐ Eau chaude collective ☐

FIXATION du LOYER

(Montant du loyer : page 4)

Le montant du loyer indiqué en page 4 est fixé en application de l'article 17-a) ou de l'article 17-b) de la loi :

- 7.-a) ☐ Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes :
☐ Logement neuf,
☐ Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987.
☐ Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location.
☐ Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 5 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.
- 7.-b) ☐ Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction.
☐ Fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans la localité pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19 de la loi, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.
Aux présentes est annexée la liste des références ayant servi à fixer le loyer ainsi que la reproduction de l'art. 19.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur. Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction (voir page 4).

K. B.



© TISSOT, 19 rue Lagrange, 75005 Paris
(Septembre 91)

CONDITIONS GÉNÉRALES

I. DURÉE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT (art. 10, 11, 12, 15 et 17 de la loi)

INDIQUÉS EN PA

A - CONTRAT D'UNE DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

- DURÉE INITIALE** : (article 10 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur « personne physique »), ou à six ans (bailleur « personne morale »).
- RESILIATION - CONGÉ** : (article 15 de la loi)
 - Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :
 - PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 50 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
 - PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.
 - Le congé devra indiquer le motif allégué et :
 - en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ;
 - en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.
- RENOUVELLEMENT** : (articles 10, 11 et 17 § 2 de la loi)
 - Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :
 - soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur « personne physique ») ;
 - soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique ») ou à 6 ans (bailleur « personne morale »).
 - Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.
- TACITE RECONDUCTION** : (article 10 de la loi)
 - A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial (ou, si le contrat initial est inférieure, au moins égale à 3 ans en cas de bailleur « personne physique » ou à 6 ans en cas de bailleur « personne morale »).

B - CONTRAT D'UNE DURÉE INFÉRIEURE À : POUR RAISONS PROFESSIONNELLES FAMILIALES JUSTIFIÉES : (art. 11 de la loi)

- DURÉE INITIALE** : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans mais d'au moins un an, quand un motif légitime justifie que le bailleur « personne physique » ait à reprendre le local des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.
- CONGÉ** : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception par acte d'huissier :
 - PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en venant le bailleur 3 mois à l'avance, ramené à un mois en cas de mutation de perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 50 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
 - PAR LE BAILLEUR**, en confirmant la raison de l'événement familial ou professionnel, deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement diffère, le bailleur pourra, dans le délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une fois.
- Lorsque l'événement s'est produit confirmé, le locataire est déchu de droit de tout titre d'occupation au prévu dans le contrat.
- TRANSFORMATION EN CONTRAT TROIS ANS** : Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location réputé être de 3 ans.

II - CLAUSE PARTICULIÈRE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23.12.86 (modifiée 1989), les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (normes ceux de la catégorie IV) et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de certification ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1390 du 1.9.1948.

Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du Titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuées dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 § 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

III - CHARGES (art. 29 de la loi)

INDIQUÉS EN P.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par le Conseil d'Etat.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

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

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularité au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

IV - DÉPÔT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

SON MONTANT EST INDIQUÉ EN P.

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder deux mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et places du locataire (le cas échéant après dédommagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance « taxe d'habitation » (art. 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise de la clé).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

V - TRAVAUX ÉVENTUELS ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER (art. 6 et 17 de la loi)

INDIQUÉS EN P.

▷ TRAVAUX ÉVENTUELLEMENT EXÉCUTÉS PAR LE LOCATAIRE (article 6 § 2 de la loi) :

Conformément à l'art. 6 de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 26 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire, la réduction de la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées sont indiquées en page 4 du présent contrat.

▷ TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉVENTUELLEMENT EXÉCUTÉS PAR LE BAILLEUR (art. 17 § 2 de la loi) :

Conformément à l'art. 17 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse de travaux d'amélioration du logement que le bailleur exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Claude FONTAINE
Philippe DECOURCELLE
FILHOL
HUISSIERS ASSOCIES
2, rue Raymond Audour
16000 ANGOULEME
T. 01 32 02 84

PROCES-VERBAL-DE-CONSTAT
-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

3106
C16

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE ET LE TROIS JANVIER

A LA REQUETE DE la SCI LES LILAS dont le siège est 207-209-211 avenue du Général de Gaulle 16800-SOYAUX - représentée par son Gérant Monsieur MALAFONT Gilbert .

Lequel me fait exposer par Madame TEKIER Agence immobilière que la SCI est propriétaire d'un immeuble collectif destiné à la location sis 207 à 211 avenue du Général de Gaulle 16800- SOYAUX dont l'appartement n°2 situé au premier étage sur rue est loué à compter du premier janvier 1992 par bail de 3 ans , au profit de Monsieur DE BARROS né le 29 .10.1945 à Lanhese (Portugal) demeurant actuellement 43 rue Léonard Jarraud 16000- ANGOULEME

Qu'avant la prise de possession elle désirait faire procéder à l'état des lieux pour être annexé au bail conclu entre les parties .

Qu'elle me requiert d'y procéder .

DEFERENT A CETTE REQUISITION -

J'ai Claude FONTAINE, Huissier de justice associé, dans la SCP FONTAINE-DECOURCELLE- FILHOL Huissiers de justice associés à la résidence d'ANGOULEME y demeurant 2 rue Raymond Audour soussigné.

Me suis transporté ce jour au siège de la SCI LES LILAS 207 à 211 Avenue du Général de Gaulle à SOYAUX où là étant j'ai procédé contradictoirement à l'état des lieux suivant :

CUISINE -

Porte pleine poignée chromée pas de clé peinture bon état - une fenêtre un battant (tachée coté interieure) avec volet roulant plastique bon état fonctionne ., vitrage sale a nettoyer . sol gerflex bon état tache à gauche de l'évier - plinthes bois .Murs papier peint bon état propre taché dans l'angle gauche près de la VMC , plafond bon état - Electricité un commutateur 5 prises une douille et ampoule en plafond .

Un évrier grès 2 bacs egouttoir pas de choc , un revêtement carrelage mural sur 3 faces , placard au dessous 3 portes formica - (une charnière porte centrale a vérifier) 2 robinets mélangeur bouchons et chainette de vidange - un convecteur électrique - une arrivée de gaz .

CELLIER -

porte pleine pas de clé peinture bon état - sol gerflex bon état - murs peinture bon état propre - electricité un commutateur -deux prises - un globe en plafond - un robinet d'eau et vidange ML - Un cumulus Atlantic production eau chaude - un tableau à fusibles et disjoncteur -

SEJOUR -

COPIE

Porte d'entrée serrure un clé - verrou une clé - sol gerflex bon état - plinthes bois - Murs papier peint 5 pointes fixées sur mur et petites traces de salissures à mi-hauteur 8 chevilles à labale - plafond bon état - électricité 3 commutateurs 4 prises - un prise téléphone une prise TV - UN convecteur de chauffage en service - une grande baie fixe - (panneau de protection à recevoir)

CHAMBRE -

Porte pleine pas de clé - une fenêtre et volet roulant (ce volet roulant est cassé donc à réparer ne fonctionne pas) sol moquette frippée et petites taches et notamment tache importante devant la penderie - plinthes bois - murs papier peint bon état une cheville - un convecteur de chauffage électrique - électricité un commutateur 3 prises de courant une prise téléphone ; PENDERIE 3 portes 2 clés - intérieur vide pas d'aménagement .

WC-

porte pleine - sol gerflex bon état propre - murs papier peint bon état - plafond bon état - électricité un commutateur un globe -une VMC - un cuvette WC abattant double et chasse bon état , un porte-papier - un support et balayette -

DEGAGEMENT - un placard une porte sans étagère
----- peinture des murs bon état .

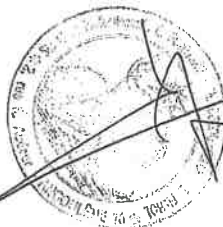
SALLE DE BAINS -

Porte pleine - une chassie vitré - sol gerflex bon état propre Murs papier peint bon état propre- plafond bon état - une VMC - électricité un commutateur une rampe de 30 cm et tube - un convecteur électrique de chauffage fonctionne - pas de cheville sur mur SANITAIRE MAUVE -

Un lavabo à colonne 2 robinets - un bidet 2 robinets - une baignoire avec habillage 2 robinets flexible et douchette ensemble du sanitaire bon état en état de service pas de chocs - un revêtement carrelage sur 3 faces - une tablette - un porte-serviettes 2 branches

Parties communes avec porte d'entrée une clé - boîte aux lettres un clé à recevoir .

Cet état des lieux ainsi fait je me suis retiré et de tout ce qui précède j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit dont le coût est de six cent six francs cinquante centimes .



ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉCRET N° 87-712 DU 26 AOÛT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET RÉPARATIONS LOCATIVES »

(Extraits du Décret du 26 Août 1987)

t. 1^{er} — Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et, de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif, et notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I - PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

JARDINS PRIVATIFS :

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHÊNEAUX ET GOUTTIÈRES :

- Dégorgement des conduits.

II - OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENÊTRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targenttes.

VITRAGES :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ :

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

GRILLES :

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targenttes.

III - PARTIES INTÉRIEURES

PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS :

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVÊTEMENTS DE SOL :

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de laches et de trous.

PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES.

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

- A. CANALISATIONS D'EAU :
 - Dégorgement ;
 - Remplacement notamment de joints et de colliers.
- B. CANALISATIONS DE GAZ :
 - Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :
 - Vidange.
- D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :
 - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 - Rincage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
 - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- E. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :
 - Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI - AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

- A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :
 - Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- B. MENUES RÉPARATIONS nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT des joints des vidoirs ;
- D. RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 étant d'ordre public, la présente liste s'impose aux
urs et locataires pour la détermination des réparations locatives. Elle sera annexée aux contrats de location
à chacune des parties, quel que soit le régime juridique de ce contrat.

CHARGES RÉCUPÉRABLES

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (extraits)

Article 2 - Pour l'application du présent décret :

- i) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- j) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- k) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- l) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférant sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- m) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

1 - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

- DÉPENSES D'ÉLECTRICITÉ.
- DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES RÉPARATIONS :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
 - des paliers (ferme-porte mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
 - des balais du moteur et fusibles.

EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF des LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

- DÉPENSES RELATIVES :
 - à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-3 du Code de la Santé Publique.
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- à l'électricité,
- au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.
- DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES RÉPARATIONS :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
 - entretien courant et graissage des pompes de relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de pulsards,
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage,
 - réglage des vannes, robinets et fcs ne comprenant pas l'équilibrage,
 - purge des points de chauffage,
 - frais de contrôles de combustion,
 - entretien des épurateurs de fumée,
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées,
 - conduite de chauffage,
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
 - entretien de l'auto-circulateur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détartrant,
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 - réparation de fuites sur raccords et joints,
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
 - rodage des sièges de clapets,
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES
Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

- 1 - DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
 - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
 - dépannage,
 - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
 - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
 - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
 - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude,
 - contrôle des groupes de sécurité,
 - rodage des sièges de clapets des robinets,
 - réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations :
 - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
 - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets,
 - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau,

IV - PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BATIMENT ou à L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

- 1 - DÉPENSES RELATIVES :
 - à l'électricité,
 - aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sol.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- 3 - ENTRETIEN DE PROPRETÉ : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

V - ESPACES EXTÉRIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET ÉQUIPEMENTS DE JEUX)

- 1 - DÉPENSES RELATIVES :
 - à l'électricité,
 - à l'essence et huile,
 - aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
- 2 - a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :
 - opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - les allées, aires de stationnement et abords,
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plate-bandes),
 - les aires de jeux,
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
 - entretien du matériel horticole,
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) PEINTURE ET MENUES RÉPARATIONS DES BANCs DE JARDINS ET DES ÉQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES.

VI - HYGIÈNE

- 1 - DÉPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES :
 - sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets,
 - produits relatifs à la désinfection et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vido-ordures.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :
 - entretien et vidange des fosses d'aisance,
 - entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- 3 - ÉLIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

VII - ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

- 1 - FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE A LA VENTILATION MÉCANIQUE.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :
 - ramonage des conduits de ventilation,
 - entretien de la ventilation mécanique,
 - entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codés et des interphones,
 - visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
- 3 - DIVERS :
 - abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- droit de bail,
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage.

s dispositions de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986 étant d'ordre public, la présente liste s'impose aux bailleurs et locataires pour la détermination des charges récupérables. Elle sera annexée aux contrats de location remis à chacune des parties.

VI - ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. 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.

L'ETAT DES LIEUX EST ANNEXE AU CONTRAT

VII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 6 de la loi)

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre V ci-dessus).
- 2 - Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre V ci-dessus).
- 3 - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- 5 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- 6 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
- 7 - Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 de la loi)

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 - User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3 - Répondre des dégradations et pertes survenant 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.
- 4 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du bailleur.
- 6 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- 8 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et 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 aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 9 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- 10 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, par la production de la police et des quittances.
- 11 - A DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA RÉSILIER le contrat en application de la clause résolutoire.
- 12 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. 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.
- 13 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

IX - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 bis et 24 de la loi)

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1 - En cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. En outre, le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.
- 2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet démantèlement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

X - SOLIDARITE INDIVISIBILE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire »;
- entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XI - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. En sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (article 3 de la loi).

INDIQUÉS éventuellement EN PAGE 4

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)	BAILLEUR - PERSONNE PHYSIQUE : ☐ 3 ANS AU MOINS, soit ANS. ☐ INFÉRIEUR à 3 ANS (sauf d'un mois à 12 mois, soit mois, durée motivée par l'événement suivant : RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR - PERSONNE PHYSIQUE : BAILLEUR - PERSONNE MORALE : ☐ 6 ANS AU MOINS, soit ANS.	
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : ANS.	
Renouvellement-Congé (Prévu par le bailleur)	S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le	
Montant des paiements (voir page I)	Somme en toutes lettres Somme en chiffres	
LOYER MENSUEL	Frs Frs	Frs Frs
TAXE - Droit de bail -	Frs Frs	Frs Frs
PROVISIONS sur CHARGES	Frs Frs	Frs Frs
TOTAL MENSUEL	Frs Frs	Frs Frs
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le de chaque mois.	
Révision de loyer	Le loyer sera révisé chaque année le INDICE de RÉFÉRENCE trimestre 19..... Valeur	
Dépôt de garantie (G. Chapitre IV)	Somme en toutes lettres cent Frs Somme en chiffres Frs	
cas échéant Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer (G. Chapitre V)	Travaux exécutés par : ☐ le locataire ☐ le bailleur Nature des travaux : Imputation sur le loyer :	
cas échéant Clause particulière	Pendant la durée de location ou le locataire n'aura pas la terrasse, il aura 200Frs de moins sur son loyer	
cas échéant Honoraires partagés par moitié (G. Chapitre XII)	Honoraires de transaction : Frs Honoraires de rédaction : Frs Frais d'état des lieux : Frs	
Documents annexés	☐ Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). ☐ Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat. ☐ Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat. ☐ Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges). ☐ Acte de caution solidaire ☐ Pour la fixation du loyer : références des loyers du voisinage (voir page 1)	
Frais remis	Nombre de clés remises au locataire :	

SIGNATURE DES PARTIES

FAITES VUS mois jours	Fait et signé à le en originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » S.C.I. DES LILAS 209, 211, Rue de Perigueux 10000 ST TRIVY	LE(S) LOCATAIRE(S) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » Lu et approuvé de Bavez
LA CAUTION Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé », précédée avoir été constatée du préavis constaté pour lequel je me porte caution par acte séparé et notarié.	

Attention, veuillez signer séparément chaque exemplaire

Location.

A Partir de :

/oyer → 2100,-

/Charges →

/Droit de Bail 2.5% → 52,50 - 1000,00

/2 mois de Caution → 4200,-

/Trai d'Agence $\frac{2808}{2}$ → 2404

/Trai d'Huiler $\frac{600}{2}$ = 300,- 1000,00

/Trai d'assurance →

Total 8056,50.

La somme de 8056,50,-

est due par le locataire au bailleur pour la location de l'immeuble ci-dessus désigné, pour une durée de 12 mois, à compter du 1er janvier 1950, et ce, sous réserve de la signature de la présente convention de location par les deux parties.

PILES UP 4500 Y.

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

3 DERNIERS. BULLETINS DE SALAIRES.

3 DERNIERS REÇUS DE LOYERS

1 ATTESTATION D'ASSURANCE. - Antiquaire habitation
Antenne des bureaux de l'AF

7. REVIEW ADVERTISING FISCAL

1 niece d'identité, enfant longev. - 2100 -
changement. 2 mos

Don't like bail
\$6.00 to move

+ 1000 francs à l'Etat - pour l'Agence -
Bureau de l'Agence - 1.400 francs
Bureau de l'Agence - 1.400 francs

w. set back 5° per meter -
of surface - dark blue in face
for



Références à Rapporter :

C059260/518/AM2

11.06.24

EXPEDITION

SOMMATION INTERPELLATIVE

Le Du 26 Juin
DEUX MILLE VINGT QUATRE

SELAS Groupe Alexandre Grand-Ouest, commissaires de justice, 224 rue Fontchaudière à Angoulême (16000), et ses bureaux à Cognac (16100) 4 rue Jean Taransaud, à Ruffec (16700) 3 place d'Armes et à Villebois-Lavalette (16320) 11 rue André Bouyer, l'un des huissiers de justice soussigné,

A: Monsieur DE BARROS Manuel
Occupant de l'appartement
207-211 Avenue du Général de Gaulle - Appartement 2
16800 SOYAUX

A LA DEMANDE DE :

S.E.L.A.R.L. PHILAE inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°444809792 ès qualité de liquidateur de la SCI FINANCIERE LD étendu selon jugement en date du 23.06.2023 à Madame KAREN MAGRE, dont le siège social est situé 23 rue Margaux à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELE QUE :

- La SCI FINANCIERE LD, dont la gérante était Madame Karen MAGRE, est propriétaire de l'ensemble immobilier que vous occupez sur la commune de Soyaux (16800) au 207-211 Avenue du Général de Gaulle ;
- La SCI FINANCIERE LD a été placée en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 5 mars 2021.
- La SELARL EKIP' a été nommée ès qualité de liquidateur judiciaire de ladite société.
- La procédure de liquidation judiciaire a été étendue à Madame Karen MAGRE selon jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 23 juin 2023 ;
- La SELARL PHILAE a été nommée ès qualité de liquidateur judiciaire par ce jugement ;

EN CONSÉQUENCE JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR A :

- Me décliner votre identité et vos coordonnées complètes ;
- Me remettre une copie de votre titre d'occupation des lieux ;
- Me préciser le montant du loyer ;
- Me préciser l'identité de la personne entre les mains de qui vous avez fait le paiement des loyers depuis le placement en liquidation judiciaire du propriétaire des lieux ainsi que le mode de paiement utilisé ;

- Effectuer, dès à présent, le versement du loyer par virement entre les mains de la SELARL PHILAE, mandataires judiciaires dont le RIB est le suivant :

Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP AQLITAINE ET DPT GIRONDE
24 RUE F DE SOLUDIS BP908
33060 BORDEAUX CEDEX

SELARL PHILAE
MANDATAIRES JUDICIAIRES
13 rue Margaux
33000 BORDEAUX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL
Code Banque : Code Guichet : N° de compte : C de RIB
10031 00001 00002809111 33
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR8410031000010000280911133
Identifiant International de la Banque (BIC)
CDGCFRPPXXX

GESTIONNAIRE DU DOSSIER
Aurore MACQUIN
Coordonnées directes
05 45 92 30 82
am2@groupealexandre.com
Correspondances à adresser
à ANGOULEME

Palements

En espèces à l'Etude

Par chèque ou mandat libellé à l'ordre de l'Etude

Palement sécurisé par CB



A l'accueil de l'Etude,
sur simple appel téléphonique
ou sur notre site internet
www.alexandre-associés.com

Associés : Aurore MACQUIN et Alexandre MACQUIN

Par virement bancaire

BPACA COGNAC
CCBPPFRPPSDX
FR76 1090 7002 1414 2964
8599 573

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	
DEP	150,00
Art. 1464-15	
TRANSPORT	7,67
HT	157,67
TVA 20,00 %	31,53
TAXE FORÉNTAIRE	
Art. 1002 bis Y CGI	
TTC (1)	189,20
FRAIS POSTAUX	2,56
TTC (2)	191,76

A QUOI IL MA ETE REPONDU :

Je m'appelle Monsieur DE BARROS Manuel. Je suis locataire dans cet immeuble depuis 1991 et ne possède plus de copie du bail locatif. L'agence qui s'occupait de ce bien a fermé.

Je verse 416,38 ou 416,68 euros de loyer, déjà à Philae et ce depuis juin ou juillet 2023 après que la SELARL EKIP m'en ait informé.

Je connais déjà ce RIB car je fais déjà des versements sur celui-ci.

Je souhaiterais qu'ils me répondent par courrier n'ayant pas accès à internet.

REQUIS DE SIGNER

de Barros

Contre laquelle réponse, je me suis retiré en faisant les plus expresses réserves de fait et de droit.

SELAS GROUPE ALEXANDRE G.O.
Commissaires de Justice
224 Rue Fontchaudière-CS 72219
16022 ANGOULEME Cedex

4 Rue Jean Taransaud
16100 COGNAC
11 Rue André Bouyer
16320 VILLEBOIS-LAVALLETTE
3 Place d'Armes 16700 RUFFEC

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	60,00
D.E.P.	
Art. L444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	67,67
TVA 20,00%	13,53
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	81,20



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SOMMATION INTERPELLATIVE QUESTIONS
(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le DOUZE JUIN

A LA DEMANDE DE : S.E.L.A.R.L. PHILAE ès qualité de liquidateur de la S

SIGNIFIE A

Monsieur DE BARROS Manuel
207-211 ave du Général de Gaulle Appartement 2
16800 SOYAUX

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

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

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Nathalie DUCASSE-ALLEGRET



CONTRAT DE BAIL

A USAGE D'HABITATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société : SCI FINANCIERE LD
demeurant : 5 Chemin de l'église
33190 ST LAURENT DU PLAN
RCS Bordeaux N°498 596 147

Ci-après dénommé(s) " le bailleur "

D'UNE PART,

curatelle
A.M.
c.d
Monsieur Matthias AISSIOU, Né le 19/04/1986 à Bordeaux,
sous tutelle; représenté par ATI de la Charente - 160 Bld Salvador Allende -
16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Ci-après dénommé(s) " le locataire »

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués :

Appt N° 8 - 211 Avenue du Général de Gaulle - 16800 SOYAUX

La surface louée comprend :

Un appartement environ 40 m2 - au 2^e étage

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au locataire ; il en sera de même lors de la restitution de celles-ci. À défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties.

Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'habitation du locataire.

Article 3 : OCCUPATION et JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée en raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

KOI

A.M. CD

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
 2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.
 3. Répondre des dégradations et pertes survenant 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.
 4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
 5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. 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.
 6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
 7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
- Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de

KOP

A. M.

CS

locataire : incendie, dégât des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.

10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement (notamment la taxe d'habitation et taxe d'ordures ménagères...) de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).

15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

16. A signer la charte du bon voisinage pour le bien vivre en communauté et à la respecter.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 3 ans, qui commence à courir le 27/12/2017 pour se terminer le 26/12/2020.

Article 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le présent contrat de location pourra être résilié par le locataire à tout moment. Le congé devra être notifié au bailleur dans les conditions fixées à l'article 7. Le bailleur pourra agir en résiliation anticipée du contrat, par la voie judiciaire, en cas de méconnaissance par le locataire de ses obligations et ce sans qu'il soit

KOP

A.11. CD

nécessaire que la demande en justice formée à cet effet soit précédée d'un congé.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement par l'une des parties, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour une durée au moins égale à 3 ans

Article 6 : CONGÉ

La partie qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenue de notifier à l'autre un congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le congé notifié par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer selon les cas : les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que le lien de parenté avec le bailleur, son conjoint ou son concubin notoire, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de reprendre la chose louée pour la faire habiter par un membre de sa famille ; le prix et les conditions de la vente, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de la vente de la chose louée. Le congé ainsi donné vaut offre de vente au locataire ; le motif légitime et sérieux invoqué par le bailleur pour justifier le non-renouvellement du contrat.

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 400 euros hors charges, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois, à compter du 1^{er} janvier 2018.

Pour la période de 27/12/17 au 31/12/2017, le locataire verse ce jour au bailleur la somme au prorata temporis de ZERO €.

Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Article 9 : CHARGES

Outre le loyer, le locataire devra rembourser au bailleur et, sur justification, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à **ZERO** euros par mois.

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE et CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de **Quatre cent euros**, représentant **UN** mois de loyer en principal.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 12 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice : deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de

LOE A.M.

C.D.

non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ; un mois

après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 13 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 14 : DISPOSITIONS DIVERSES

Relevé Eau :

Relevé Gaz :

Relevé EDF :

Clefs : ENTREE : 1

BOITE LETTRES : 1

APPT : 1

Fait à SOYAUX

le 27.12.17

en 2 exemplaires.

Le bailleur

SCI FINANCIERE LD
5, Chemin de l'Eglise
33190 SAINT LAURENT DU PLAN
Siret 498 596 147 00013
N° de TVA : 207 211 211 X
Karen DAGEE
agente

Le locataire

Matt
ATI de la Charade
D.
et me DACHVIC
A.N.
KDP

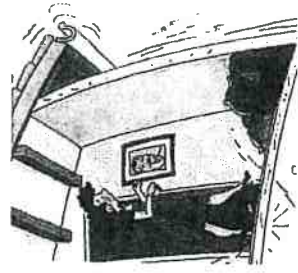
Charte de bon voisinage

Nous n'avons pas tous les mêmes goûts. Certains aiment le rap et considèrent la musique classique comme un bruit, d'autres pensent l'inverse.

En fait chacun est tour à tour auteur et victime du bruit, mais nous avons tendance à juger avec plus d'indulgence le bruit que nous, ou nos proches, faisons et nous n'avons pas toujours conscience de gêner notre voisinage.

Bruit

Votre plancher, c'est le plafond de votre voisin !



- A la maison je retire mes chaussures, et je marche en chaussons ou pieds nus.
- Je ne cours pas dans l'appartement, et je m'assure que mes enfants fassent de même.
- Je respecte la tranquillité de mes voisins et je maîtrise les bruits (Télé, Radio, cris, musique, claquement de portes et fenêtres, etc).
- Je descends les escaliers sans faire trop de bruit, et je n'y parle pas trop fort.
- Je ne fais pas tourner ma machine à laver la nuit, et je l'installe sur des patins anti-vibrations.
- J'informe mes voisins à l'avance en cas de gênes ponctuelles non évitable (déménagement, travaux, fête...).
- Je demande à mes visiteurs de rester discrets.
- Je ne tonds pas la pelouse et ne bricole pas en dehors des horaires autorisés

A.M. >>

Odeurs

La fumée se faufile partout !



- Fumeur, je ne dois pas incommoder le voisinage et je ne fume pas dans les parties communes ni sur mon balcon si cela dérange.
- Je ne fais pas de barbecue sur mon balcon.
- Je ne laisse pas traîner mes sacs poubelles sur le palier de mon étage, et je sors mes poubelles au dernier moment.

Dérangements

Apprenons à vivre tous ensemble !

- Je n'étends pas de linges sur la façade de mon balcon pour préserver la vue de mes voisins.
- J'évite de suspendre mes jardinières en façade pour des raisons de sécurité.
- Je ne laisse pas d'objets encombrants dans les parties communes, et ne me les approprie pas (vélos, poussettes...)

Propreté

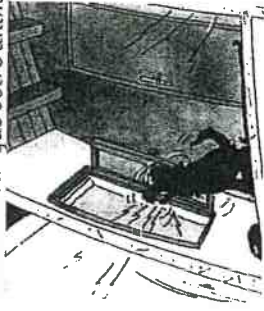
Respectons la propreté de notre lieu de vie.

- Je ne jette pas mes mégots de cigarette depuis ma fenêtre ou mon balcon, ni aucun autre déchet.
- En cas de salissure des parties communes de ma part, je prend les mesures nécessaires pour nettoyer sans attendre.
- J'évite de secouer tapis, balais ou paillelason par ma fenêtre.

A.M.

Animaux

Êtes-vous sûr que votre animal est sage en votre absence ?



- Je m'occupe de mon chien afin qu'il n'aboie pas quand je suis présent.
- Je m'assure que mon animal n'est pas une gêne pour mes voisins quand je suis absent (divagations, odeurs, dégradations).
- Je ramasse les déjections de mon chien lorsque je le promène dans le quartier.

**Faisons tous des efforts afin de limiter les nuisances
et de vivre en bonne harmonie !**

Charte proposée par le blog www.Emmender-Son-Voisin.com

CD

A 17.

GA Groupe
Alexandre

**SELAS
GROUPE ALEXANDRE
GRAND OUEST**

Office d'huissiers de justice

224 rue Fontchaudière - CS 72219
16022 Angoulême Cedex

05 45 95 95 95
angouleme@groupealexandre.com

LA FORCE D'UN GROUPE, AU SERVICE DE
l'action de proximité

Références à Rappeler :
C059260/518/AM2

11.06.24

EXPEDITION

SOMMATION INTERPELLATIVE

Le **DIX SEPT JUIN**
DEUX MILLE VINGT QUATRE

SELAS Groupe Alexandre Grand-Ouest, commissaires de justice, 224 rue Fontchaudière à Angoulême (16000), et ses bureaux à Cognac (16100) 4 rue Jean Taransaud, à Ruffec (16700) 3 place d'Armes et à Villebois-Lavalette (16320) 11 rue André Bouyer, l'un des huissiers de justice soussigné,

A: Monsieur **AISSIOU Nathias**
Occupant de l'appartement
207-211 Avenue du Général de Gaulle - Appart. 8
16800 SOYAUX

A LA DEMANDE DE :

S.E.I.L.A.R.L. PHILAE Inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°444809792 ès qualité de liquidateur de la SCI FINANCIERE LD étendu selon jugement en date du 23.06.2023 à Madame KAREN MAGRE, dont le siège social est situé 23 rue Margaux à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude,

JE VOUS RAPPELE QUE :

- La SCI FINANCIERE LD, dont la gérante était Madame Karen MAGRE, est propriétaire de l'ensemble immobilier que vous occupez sur la commune de Soyaux (16800) au 207-211 Avenue du Général de Gaulle ;
- La SCI FINANCIERE LD a été placée en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 5 mars 2021.
- La SELARL EKIP' a été nommée ès qualité de liquidateur judiciaire de ladite société.
- La procédure de liquidation judiciaire a été étendue à Madame Karen MAGRE selon jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 23 juin 2023 ;
- La SELARL PHILAE a été nommée ès qualité de liquidateur judiciaire par ce jugement ;

EN CONSÉQUENCE JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR À :

- Me décliner votre identité et vos coordonnées complètes ;
- Me remettre une copie de votre titre d'occupation des lieux ;
- Me préciser le montant du loyer ;
- Me préciser l'identité de la personne entre les mains de qui vous avez fait le paiement des loyers depuis le placement en liquidation judiciaire du propriétaire des lieux ainsi que le mode de paiement utilisé ;

- Effectuer, dès à présent, le versement du loyer par virement entre les mains de la SELARL PHILAE, mandataires judiciaires dont le RIB est le suivant :

Relève d'Identité Bancaire DAFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE 24 RUE F DE SOURDIS BP608 33000 BORDEAUX CEDEX			
SELARL PHILAE MANDATAIRES JUDICIAIRES 23 rue Margaux 33000 BORDEAUX		Domiciliation : STEGE SOCIAL Code Banque Code Guichet N° de compte CIB RIB 48031 00001 0000100011111 33 Identifiant Norme Internationale Banque (IBAN) FR84480310000100001000111113 Identifiant International de la Banque (BIC) CCBPFRPPXXX	

A QUOI IL MA ETE REPONDU

Je m'appelle Aissiou Nathias, je suis né le 19/04/1986 à Bordeaux (33). Je suis actuellement sous curatelle (Art 16, Madame Anais CHAUNET). J'ai à lui et elle vas la transmettre. Je dois payer 400€ de loyer et je dois avoir des APV venant en déduction. Ma curatelle fait le règlement du loyer à Bordeaux, à une avocate surnum. Il me semble que cette affaire est réglée. Les personnes (surnum des héritiers) sont venus et ont pris la superficie du logement. Je lui passerai le RIB.

GESTIONNAIRE DU DOSSIER
 Aurore MACQUIN
 Coordonnées directes
 05.45.92.30.82
 am2@groupealexandre.com
 Correspondances à adresser
 à ANGOULEME

Paiements

En espèces à l'étude

Par chèque ou mandat libellé à l'ordre de l'étude

Paiement sécurisé par CB



A l'accueil de l'étude,
 sur simple appel téléphonique
 ou sur notre site internet
 www.alexandre-associés.com

(insérer le numéro 17 chiffres de la référence)

Par virement bancaire
 BPACA COGNAC
 CCBPFRPPBOX
 FR76 1090 7002 1414 2964
 8599 673

REQUIS DE SIGNER

Contre laquelle réponse, je me suis retiré en faisant les plus expresses réserves de fait et de droit.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	150,00
D.E.P.	
Art. R444-16	
TRANSPORT	7,67
HT	157,67
TVA 20,00 %	31,53
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
TTC (1)	189,20
FRAIS POSTAUX	2,58
TTC (2)	191,78

SELAS GROUPE ALEXANDRE G.O.
Commissaires de Justice
224 Rue Fontchaudière-CS 72219
16022 ANGOULEME Cedex

4 Rue Jean Taransaud
16100 COGNAC
11 Rue André Bouyer
16320 VILLEBOIS-LAVALLETTE
3 Place d'Armes 16700 RUFFEC

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	60,00
D.E.P.	
Art. R444-15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	67,67
TVA 20,00%	13,53
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	81,20



Références : C059260/MC1/ADV
18.06.2024

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SOMMATION INTERPELLATIVE QUESTIONS
(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le DIX SEPT JUIN

A LA DEMANDE DE : S.E.L.A.R.L. PHILAE ès qualité de liquidateur de la S

SIGNIFIE A

Monsieur AISSIOU Matthias
207-211 Avenue du Général de Gaulle Appartement 8
16800 SOYAUX

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

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

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Nathalie DUCASSE-ALLEGRET





**SELAS
GROUPE ALEXANDRE
GRAND OUEST**

Office d'huissiers de justice

224 rue Fontchaudière - CS 72219
16022 Angoulême Cedex

05 45 95 95 95
angoulême@groupealexandre.com

LA FORCE D'UN GROUPE, AU SERVICE DE
l'action de proximité

Références à Rappeler :

C059260/518/AM2

11.06.24

EXPEDITION

SOMMATION INTERPELLATIVE

Le DIX HUIT JUIN
DEUX MILLE VINGT QUATRE

SELAS Groupe Alexandre Grand-Ouest, commissaires de justice, 224 rue Fontchaudière à Angoulême (16000), et ses bureaux à Cognac (16100) 4 rue Jean Taransaud, à Ruffec (16700) 3 place d'Armes et à Villebois-Lavalette (16320) 11 rue André Bouyer, l'un des huissiers de justice soussigné,

ATI 16,
en qualité de mandataire de
A: Monsieur ALSSOU Nathanaël
Occupant de l'appartement 8
207-211 Avenue du Général de Gaulle
16800 SOYAUX

À LA DEMANDE DE :

S.E.L.A.R.L. PHILAE inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°444809792 en qualité de liquidateur de la SCI FINANCIERE LD étendu selon jugement en date du 23.06.2023 à Madame KAREN MAGRE, dont le siège social est situé 23 rue Margaux à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude,

JE VOUS RAPPELE QUE :

- La SCI FINANCIERE LD, dont la gérante était Madame Karen MAGRE, est propriétaire de l'ensemble Immobilie que vous occupez sur la commune de Soyaux (16800) au 207-211 Avenue du Général de Gaulle ;
- La SCI FINANCIERE LD a été placée en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 5 mars 2021.
- La SELARL EKIP' a été nommée en qualité de liquidateur judiciaire de ladite société.
- La procédure de liquidation judiciaire a été étendue à Madame Karen MAGRE selon jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 23 juin 2023 ;
- La SELARL PHILAE a été nommée en qualité de liquidateur judiciaire par ce jugement ;

EN CONSÉQUENCE JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR A :

- Me déclarer votre identité et vos coordonnées complètes ;
 - Me remettre une copie de votre titre d'occupation des lieux ;
 - Me préciser le montant du loyer ;
 - Me préciser l'identité de la personne entre les mains de qui vous avez fait le paiement des loyers depuis le placement en liquidation judiciaire du propriétaire des lieux ainsi que le mode de paiement utilisé ;
- + Un mot copié et nul et remplacé
++ Un mot copié et nul et remplacé
+++ Un mot copié et nul et remplacé

- Effectuer, dès à présent, le versement du loyer par virement entre les mains de la SELARL PHILAE, mandataires judiciaires dont le RIB est le suivant :

Relevé d'Identité Bancaire DRFP AQUITAIN ET DPT GIRONDE 24 RUE F DE SOURDIS BP908 33000 BORDEAUX CEDEX			
SELARL PHILAE MANDATAIRES JUDICIAIRES 23 rue Margaux 33000 BORDEAUX		Domiciliation : SIEGE SOCIAL Code Banque : 48031 Code Guichet : 04001 N° de compte : 00002809211Y 33 Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) : FR84480310000100002809211Y33 Identifiant International de la Banque (BIC) : CDCGFRPPXXX	

A QUOI IL M'A ETÉ REPONDU

Je suis Madame CHAUNET Anais, mandataire de Monsieur Missiou Mathias né le 9/04/1976 à Bordeaux.
 Je vous remets une copie des Jail conclus.
 Son loyer s'élève à 400 €. ~~Je~~
 Nous réglons tout les mois à la Selarl Philae.

REQUIS DE SIGNER

ATI de la Charente
 100 Bd Salvador Allende
 CS 91001
 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC
 Tél. 05 45 64 30 42

Contre laquelle réponse, je me suis retiré en faisant les plus expresses réserves de fait et de droit.

GESTIONNAIRE DU DOSSIER
 Aurane MACOUIN
 Coordonnées directes
 05.45.92.30.82
 am2@groupealexandre.com
 Correspondances à adresser
 à ANGOULEME

Paielements

En espèces à l'Etude

Par chèque ou mandat libellé à l'ordre de l'Etude

Paieement sécurisé par CB



A l'accueil de l'Etude,
 sur simple appel téléphonique
 ou sur notre site Internet
 www.alexandre-associes.com

(suspendre le mandat à 7 chiffres de la référence)

Par virement bancaire
 BPACA COGNAC
 CCBPFRPP60X
 FR76 1090 7002 1414 2964
 8599 673

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	150,00
D.E.P.	
A4. A444-15	
TRANSPORT	7,67
HT	157,67
TVA 20,00 %	31,53
TAXE FORFAITAIRE	
A4.382 Me Y CGI	
TTC (1)	189,20
FRAIS POSTAUX	2,56
TTC (2)	191,76

SELAS GROUPE ALEXANDRE G.O.
Commissaires de Justice
224 Rue Fontchaudière-CS 72219
16022 ANGOULEME Cedex

4 Rue Jean Taransaud
16100 COGNAC
11 Rue André Bouyer
16320 VILLEBOIS-LAVALLETTE
3 Place d'Armes 16700 RUFFEC

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	60,00
D.E.P.	
Art. R444 15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	67,67
TVA 20,00%	13,53
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	2,56
DEBOURS	
T.T.C.	83,76



Références : C059260/MC7/ADV
18.06.2024

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE
SOMMATION INTERPELLATIVE QUESTIONS
(REMISE A PERSONNE MORALE)

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le DIX HUIT JUIN

A LA DEMANDE DE : S.E.L.A.R.L. PHILAE es qualité de liquidateur de la S

SIGNIFIE A

Association A.T.I. DE LA CHARENTE
160 boulevard Salvador Allende CS 91003
16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

- Au siège du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants : enseigne.

J'ai rencontré : Madame CHAUMET ANAIS
MANDATAIRE

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Nathalie DUCASSE-ALLEGRET





Références à Rappeler :
C059260J518/AM2
11.08.24

EXPEDITION

SOMMATION INTERPELLATIVE

Le DOUX SOIN
DEUX MILLE VINGT QUATRE

SELAS Groupe Alexandre Grand-Ouest, commissaires de justice, 224 rue Fontchaudière à Angoulême (16000), et ses bureaux à Cognac (16100) 4 rue Jean Taransaud, à Ruffec (16700) 3 place d'Armes et à Villebois-Lavalette (16320) 11 rue André Bouyer, l'un des huissiers de justice soussigné,

A: Nadine CHEVALIER Sabrina
Occupant de l'appartement
207-211 Avenue du Général de Gaulle - Appartement 2
16800 SOYAUX

À LA DEMANDE DE :

S.E.L.A.R.L. PHILAE inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°444809792 est qualifiée de liquidateur de la SCI FINANCIERE LD étendue selon jugement en date du 23.06.2023 à Madame KAREN MAGRE, dont le siège social est situé 23 rue Margaux à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELLE QUE :

- La SCI FINANCIERE LD, dont la gérante était Madame Karen MAGRE, est propriétaire de l'ensemble immobilier que vous occupez sur la commune de Soyaux (16800) au 207-211 Avenue du Général de Gaulle ;
- La SCI FINANCIERE LD a été placée en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 5 mars 2021.
- La SELARL EKIP' a été nommée en qualité de liquidateur judiciaire de ladite société.
- La procédure de liquidation judiciaire a été étendue à Madame Karen MAGRE selon jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 23 juin 2023 ;
- La SELARL PHILAE a été nommée en qualité de liquidateur judiciaire par ce jugement ;

EN CONSÉQUENCE JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR A :

- Me déclarer votre identité et vos coordonnées complètes ;
- Me remettre une copie de votre titre d'occupation des lieux ;
- Me préciser le montant du loyer ;
- Me préciser l'identité de la personne entre les mains de qui vous avez fait le paiement des loyers depuis le placement en liquidation judiciaire du propriétaire des lieux ainsi que le mode de paiement utilisé ;

- Effectuer, dès à présent, le versement du loyer par virement entre les mains de la SELARL PHILAE, mandataires judiciaires dont le RIB est le suivant :

Relève d'Identité Bancaire
DRFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE
24 RUE F DE SOURDIS BP908
33060 BORDEAUX CEDEX

SELARL PHILAE
MANDATAIRES JUDICIAIRES
23 rue Margaux
33000 BORDEAUX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL
Code Banque Code Guichet N° de compte Cte RIB
40031 00001 0000200921133 33
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR84 40031 00001 0000200921133
Identifiant International de la Banque (BIC)
COCGFRPPXXX

GESTIONNAIRE DU DOSSIER
Aurore MACOUIN
Coordonnées directes
05.45.92.30.82
am2@groupealexandre.com
Correspondances à adresser
à ANGOULEME

Paielements

En espèces à l'Etude

Par chèque ou mandat libellé à l'ordre de l'Etude

Paiement sécurisé par CB



A l'accueil de l'Etude,
sur simple appel téléphonique
ou sur notre site internet
www.alexandre-associes.com

(reporter le numéro à 7 chiffres de la référence)

Par virement bancaire

BPACA COGNAC
CCBPPFRPPBOX
FR76 1090 7002 1414 2964
8599 673

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART R446-3	
D E P	153.00
AC 2446-1-5	
TRANSPORT	7.57
HT	157.57
TVA 20.00 %	31.53
TAXE FORFAITAIRE	
AC 302 des Y CG	
TTC (1)	189.20
FRAS POSTAUX	
	2.56
TTC (2)	191.76

A QUOI IL M'A ETE REPONDU

Je m'appelle Norbert CHEVALIER Sebire.
Je suis en collaboration avec Norbert JAYAT
Angeline. Je n'ai actuellement pas le bail mais
une fois que je le récupère je vous le transmettra.
Par courrier au 214 ne font-baudière à ANGOULEME (16)
Le montant de mon loyer est de 420 €. Des huissiers
de justice sont passés (je ne me rappelle plus à quelle
date) nous m'ont indiqué que suivant un certain
jugement je ne devrais plus verser de loyer à Norbert
NAGRE et que l'on m'indiquera à qui je devrai
desormais le faire (ce qui ne m'a jamais été communiqué).
Je prends attache avec la CAF pour pouvoir reporter
le règlement de loyer à PHILAE dès le
prochain mois - prochain. Je prends acte du RIB.

Contre laquelle réponse, je me suis retiré en faisant les plus expresses réserves de fait et de droit.

SELAS GROUPE ALEXANDRE G.O.
Commissaires de Justice
224 Rue Fontchaudière-CS 72219
16022 ANGOULEME Cedex

4 Rue Jean Taransaud
16100 COGNAC
11 Rue André Bouyer
16320 VILLEBOIS-LAVALLETTE
3 Place d'Armes 16700 RUFFEC

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	60,00
D.E.P.	
Art. L444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	67,67
TVA 20,00%	13,53
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	81,20



Références : C059260/MC1/ADV
13.06.2024

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SOMMATION INTERPELLATIVE QUESTIONS
(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le DOUZE JUIN

A LA DEMANDE DE : S.E.L.A.R.L. PHILAE ès qualité de liquidateur de la S

SIGNIFIE A

Madame CHEVALIER Sabrina
Appartement 1 207-211 avenue du Général de Gaulle
16800 SOYAUX

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

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

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Nathalie DUCASSE-ALLEGRET

