

Julie VERNET-LOLLINI et
Guy Thierry BALZAN
Commissaires de Justice
Associés
Z.A.C. des Gouvernaux
2, rue Victor Payonne
Boîte Postale N° 14
26120 CHABEUIL
Tél : 04.75.59.02.65
contact@lollinibalzan.com

**PROCES-VERBAL DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

1 km

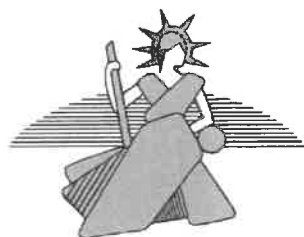
EXPEDITION

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	221.36
2 h30 sppl.	372.00
Art A444.48	9.40
Total H.T.	602.76
T.V.A à 20 %	120.55
Lettre	0.00
Total TTC	723.31

Les articles se réfèrent au
Code de Commerce

SCT : Frais de Déplacement



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLES

**LE TROIS SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

Je soussigné Guy Thierry BALZAN, commissaire de justice associé membre de la Société Civile Professionnelle de Commissaires de Justice Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN, 2 Rue Victor Payonne, ZAC des Gouvernaux 1, 26120 CHABEUIL

A LA DEMANDE DE :

La SELARL SBCMJ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG (50) sous le n°504 384 504, ayant son siège social au 24, rue François Lavieille 50100 CHERBOURG et ayant un établissement secondaire au 19, avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, agissant par maître Bruno CAMBON, es qualité de liquidateur de la SCI CD immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE (26) sous le n°484 580 634, fonction à laquelle il a été désigné par jugement de résolution de plan de liquidation judiciaire rendu par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VALENCE en date du 6 mars 2019

Elisant domicile en mon étude et au cabinet de maître Florence SERPEGINI de la SELARL GPS AVOCATS, avocat au Barreau de VALENCE (Drôme) 62, avenue Sadi Carnot - Bâtiment Le Valentia , 26000 VALENCE

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue sur requête par madame le juge commissaire en charge de ladite procédure de liquidation judiciaire, le 11 juin 2024

Et procédant conformément aux dispositions de l'article 673 du Code de procédure civile,

Conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Le commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 14 H au 187 et 189, chemin de la Motte à 26000 VALENCE (Drôme) siège de la SCI CD, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation

En présence de monsieur Philippe TALARD, cabinet de diagnostiqueur immobilier sis à TOURNON SUR RHONE (07)

Les personnes présentes ce jour ont préalablement été avisées de ma visite par mes soins et il a été convenu d'un rendez-vous avec elles.

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse : l'adresse cadastrale indique le n°203 ; celle postale est : 187 et 189, chemin de la Motte à 26000 VALENCE (Drôme)

Une pompe de relevage commune aux habitations dessert l'eau dans les 2 maisons.

Le chemin d'accès à la propriété est en terre.

Références cadastrales :

La Castellane, quartier la Condamine, 203 chemin de la Motte à 26000 VALENCE, biens cadastrés :

- * DM 50 lieudit Chaffit pour 22a 20ca
- * DM 51 lieudit Chaffit pour 42a 90ca
- * DM 52 lieudit Chaffit pour 13a 22ca

Date de construction : inconnue, mais antérieure à 1949

Présentation de la commune :

Valence est une commune du sud-est de la France, préfecture du département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes. Valence se trouve à 561 km au sud-est de Paris, à 100 km au sud de Lyon et à (70 km) au sud-ouest de Grenoble, à 220 km au nord de Marseille.

Elle est la ville la plus peuplée de la Drôme et la 8^e d'Auvergne-Rhône-Alpes avec 64 483 habitants recensés en 2021 .

Située au cœur du couloir rhodanien et soumise à un climat méditerranéen, Valence est souvent désignée comme étant « la porte du Midi ». Entre Vercors et Provence, sa situation géographique attire de nombreux touristes. Les autoroutes A7 et A49, la RN7, la ligne de TGV Paris/Marseille, ainsi que le Rhône en sont les axes de transports et de communications majeurs. L'agglomération valentinoise est dotée d'un port de plaisance, d'un port de commerce, de deux gares ferroviaires, d'un aéroport.

Son activité économique est essentiellement tournée vers les secteurs de l'agroalimentaire, des industries métallurgiques, des constructions mécaniques et de l'électronique.

Environnement : le tènement immobilier est situé en bordure de l'A7, à proximité d'une zone industrielle située au Sud de la commune.

II - OCCUPATION DES LIEUX :

Les locaux sont occupés par : Cf infra

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

AU 189 CHEMIN DE LA MOTTE, Chez M. Steeve VANCOLEN

- En présence de Mme Céline GUILHEM, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et confirmé l'objet de ma visite en présentant ma carte professionnelle. Madame GUILHEM m'a alors donné accès la maison qu'elle occupe avec son compagnon M. VANCOLEN et leur fille âgée de 8 ans.

- Mme Céline GUILHEM me remet copie d'un bail sous seings privés qui a été consenti à M. VANCOLEN par la SCI CD le 28/12/2013, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 600 €. Madame GUILHEM indique que le paiement des loyers est à jour.

- A noter que l'habitation constituait précédemment une grange, datant de plus de 100 ans, qui aurait été transformée en logement sans qu'aucune autorisation d'urbanisme n'aurait été requise (photo. n°33)

ENTREE-SALON-CUISINE OUVERTE (photo. n°1 à 6 & 15)

- accès par une porte en bois
- le sol est recouvert de parquet flottant

- les murs sont recouverts d'enduits
- le plafond peint est usagé
- il existe :
 - * un interrupteur électrique double + 2 simples dont un pour la VMC du coin cuisine
 - * 7 prises électriques et une de téléphone
 - * un placard à 2 portes situés au niveau de la porte d'entrée du logement
 - * un poêle à bois ; *la locataire indique que celui-ci lui appartient et qu'en cas de départ des lieux celui-ci serait retiré*
 - * 2 X 3 battants vitrés à double vitrage avec volets en bois à l'extérieur
 - * 5 spots intégrés au plafond
 - * éléments bas de cuisine : 4 portes et 4 tiroirs
 - * éléments hauts de cuisine : 4 portes
 - * 3 plafonniers
 - * 2 éviers en époxy avec mitigeur et douchette
 - * une crédence composée de 5 rangées de carreaux de faïence
 - * un comptoir imitation brique

CHAMBRE PARENTALE (photo. n°7 & 8)

- accès par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la gauche de la pièce précédente
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur et 4 prises électriques
 - * un globe lumineux fonctionnant
 - * une fenêtre de toit
 - * une grille de ventilation

CHAMBRE ENFANT (photo. n°9 à 11)

- accès par une porte en bois plein
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur et 4 prises électriques
 - * une poutre en bois au niveau de laquelle il existe les traces d'un dégât des eaux
 - * une fenêtre de toit
 - * un placard à 2 portes coulissantes

SALLE DE BAINS (photo. n°12 à 14)

- accès par une porte en bois plein
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints ; traces de dégât des eaux au plafond
- il existe :
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, chasse d'eau fonctionnant et abattant
 - * un sèche serviettes
 - * 2 meubles avec vasque en faïence et mitigeur, 5 portes et 3 tiroirs
 - * un miroir
 - * un luminaire
 - * une prise électrique
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * 2 VMC
 - * une baignoire avec 2 robinets d'eau et douchette

AUVENT (photo. n°16 & 17)

- sol carrelé
- claustra en bois
- toiture

PARTIE SITUÉE SOUS LE LOGEMENT

DEGAGEMENT (photo. n°18)

- accès par une porte en bois plein
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage usagés
- murs et plafond sont peints
- il existe :
 - * un néon et une prise électriques fonctionnant
 - * 2 poutres en bois au plafond

ATELIER 1 (photo. n°19)

- accès par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la droite du dégagement
- le sol est recouvert de béton brut
- les murs sont peints
- le plafond en bois comporte des poutres
- il existe une fenêtre à double battant en plexiglass

CAVE-BUANDERIE (photo. n°20 & 21)

- accès par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la gauche du dégagement
- le sol est recouvert de béton brut
- les murs sont en moellons à l'état brut et béton
- le plafond en bois est recouvert de la laine de verre
- il existe :
 - * un ballon d'eau
 - * un néon fonctionnant

DEBARRAS (photo. n°22)

- accès par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la gauche du dégagement
- le sol est recouvert de béton brut
- les murs sont en moellons à l'état brut et béton
- le plafond est en bois
- il existe :
 - * un tableau à fusibles
 - * une ampoule électrique
 - * 2 fenêtres à double battant en plexiglass

ATELIER 2 (photo. n°23)

- accès par la porte en bois plein située au fond du dégagement
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sur 2 M environ et le plafond sont peints
- il existe :
 - * une porte-fenêtre à double battant + 2 ouvrants
 - * 2 interrupteurs et un convecteur électriques
 - * une ouverture avec porte KZ donne sur l'atelier 3

ATELIER 3 (photo. n°24 & 25)

- accès par la porte en bois plein située au fond du dégagement
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sur 2 M environ et le plafond sont peints
- il existe :
 - * une porte-fenêtre à double battant + 2 ouvrants
 - * 2 interrupteurs et un convecteur électriques

EXTERIEUR (photo. n°26 à 42)

- façade fissurée
- terrain arboré
- piscine de 10 M X 5 M dont le liner est HS
- une réserve de bois

- 3 regards sur fosse septique commune aux 2 maisons

AU 187 CHEMIN DE LA MOTTE, Chez M. et Mme DEMACHY

- En présence de monsieur Michel DEMACHY et son épouse madame Brigitte CHOMBART, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et confirmé l'objet de ma visite en présentant ma carte professionnelle. Ceux-ci m'ont alors donné accès la maison qu'ils occupent

- Les époux DEMACHY m'indiquent être bénéficiaire d'un bail sous seings privés qui leur a été consenti par la SCI CD le 28/12/2013, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 650 €. Madame DEMACHY indique que le paiement des loyers est à jour.

- A noter que l'habitation est chauffée par une pompe à chaleur, laquelle ne fonctionnerait pas bien et leur appartiendrait selon les locataires

- L'habitation daterait de plus de 100 ans et dispose de la même fosse septique que l'habitation sise au n°189 précédemment (photo. n°42)

I- MAISON

A- REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE-SALON-SEJOUR (photo. n°61, 43 à 45 & 51)

- accès par une porte en bois avec partie vitrée
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 3 fenêtres à double battant à simple vitrage avec barreaux métalliques à l'extérieur
 - * 4 doubles interrupteurs électriques + un simple
 - * 3 radiateurs ; un seul fonctionne selon l'indication des locataires
 - * 7 prises électriques
 - * 2 appliques murales
 - * des spots intégrés
 - * un escalier en bois conduisant à l'étage supérieur

SALLE A MANGER-CUISINE (photo. n°46 à 49 & 60)

- accès par une porte en bois + vitre située à la suite de la pièce précédente
- *les éléments de rangement appartiendraient aux locataires selon leur déclaration*
- le sol est recouvert de panneaux de bois
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints
- le plafond est tendu ; côté cuisine le plafond est recouvert de lambris
- il existe :
 - * un interrupteur électrique double + 2 simples dont un pour la VMC du coin cuisine
 - * une fenêtre à double battant à simple vitrage avec barreaux métalliques à l'extérieur
 - * des spots intégrés au plafond
 - * un placard à 2 portes en bois avec étagères
 - * un climatiseur HITACHI
 - * une porte-fenêtre donne sur une terrasse

DEGAGEMENT

- accès par une porte en bois + vitre située à la suite de la pièce précédente
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en bois

- les murs sont peints
- le plafond est recouvert de lambris
- il existe :
 - * un plafonnier
 - * 2 prises et 2 interrupteurs électriques doubles
 - * une porte en bois plein donnant sur la salle de bains

SALLE DE BAINS & W.-C. (photo. n°50)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- le mur est carrelé côté baignoire ; les autres côtés sont recouverts de panneaux de bois
- le plafond est recouvert de panneaux en PVC
- il existe :
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, chasse d'eau fonctionnant et abattant
 - * une fenêtre en PVC à double vitrage, disposant d'une moustiquaire et de barreaux métalliques et volets en bois à l'extérieur
 - * un sèche serviettes
 - * 2 meubles avec vasque en faïence et mitigeur
 - * un miroir
 - * 2 spots et une prise électrique
 - * une baignoire carrelée avec 2 robinets d'eau et douchette

B- ETAGE

PALIER (photo. n°52)

- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en bois
- les murs et le plafond sont crépis
- il existe :
 - * une fenêtre à simple vitrage, disposant de volets en bois à l'extérieur
 - * un luminaire
 - * une applique murale
 - * un radiateur
 - * un interrupteur électrique

CHAMBRE PARENTALE (photo. n°53 à 55)

- accès par la porte en bois plein située sur la gauche du palier
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * 4 interrupteurs dont un double et 5 prises électriques
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * une fenêtre de toit
 - * un placard à 2 portes en bois et un à 8 portes
 - * une porte-fenêtre en bois donnant sur un balconnet
 - * une ouverture sur la droite donne sur la salle de bains avec toilettes

SALLE DE BAINS & W.-C. (photo. n°56 & 57)

- accès par une porte en bois plein
- le sol et les murs sont recouverts de carreaux de carrelage
- le plafond est recouvert de panneaux en PVC
- il existe :
 - * 5 spots intégrés
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, chasse d'eau fonctionnant et abattant
 - * un sèche serviettes
 - * 2 vasques en faïence chacune avec un mitigeur, 3 portes dessous
 - * un miroir
 - * 2 prises électriques

- * un VELUX
- * une baignoire avec 2 robinets d'eau et douchette

CHAMBRE ENFANT (photo. n°58 & 59)

- accès par une porte en bois plein située face à la montée d'escalier
- le sol est recouvert de moquette
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un radiateur
 - * une fenêtre à simple vitrage avec volet en bois à l'extérieur

C- LOCAL A CUVE A FUEL HS (photo. n°63)

- inaccessible

D- CAVE/BUANDERIE (photo. n°64)

- le compteur électrique de l'habitation occupée par M. VANCOLEN s'y trouve
- le sol est en béton à l'état brut
- les murs sont peints
- le plafond est en moellons à l'état brut
- il existe :
 - * une pompe à chaleur Cf observation supra sur son état
 - * un ballon d'eau
 - * un W.-C.
 - * 2 néons fonctionnant
 - * une porte en bois plein donne sur la 2^e cave
 - * 2 compteurs électriques LINKY

E- CAVE n°2 (photo. n°65)

- le sol est en terre battue
- les murs sont en pierres
- le plafond est en moellons à l'état brut
- il existe 2 néons fonctionnant

II- LOGEMENT INDEPENDANT EN REZ-DE-JARDIN

CUISINE (photo. n°66 & 67)

- accès par une porte-fenêtre en bois + vitre et volets en bois à l'extérieur
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints
- le plafond est recouvert de lattes
- *madame DEMACHY indique que les éléments de rangement appartiennent à sa fille Cindy*
- il existe :
 - * 3 interrupteurs et 2 prises électriques
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volets en bois à l'extérieur
 - * une grille d'aération
 - * un radiateur
 - * un placard à 2 portes en bois
 - * une porte-fenêtre donne sur une terrasse
 - * une porte en bois donne sur le salon

SALON (photo. n°68 & 69)

- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints

- il existe :

- * un plafonnier fonctionnant
- * un climatiseur HITACHI
- * une porte-fenêtre en PVC à double battant à double vitrage avec volets en bois à l'extérieur
- * 2 radiateurs
- * une fenêtre en PVC à double vitrage avec volets en PVC à l'extérieur et barreaux métalliques

SALLE DE BAINS & W.-C. (photo. n°70)

- accès par la 2^{ème} porte en bois plein à droite du salon
- le sol et les murs sont recouverts de carreaux de carrelage/faïence
- le plafond est recouvert de panneaux en PVC

- il existe :

- * une cuvette de W.-C. avec couvercle, chasse d'eau fonctionnant et abattant
- * un sèche serviettes
- * une vasque en faïence avec mitigeur, 2 tiroirs dessous
- * un miroir
- * 2 prises et un interrupteur électriques
- * un spot électrique
- * un bac à douche dépourvu de cabine, avec 2 robinets d'eau et douchette
- * une fenêtre en PVC à double vitrage avec barreaux métalliques et volets en PVC à l'extérieur

CHAMBRE (photo. n°71)

- accès par la 1^{ère} porte en bois plein située à droite du salon
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints

- il existe :

- * un radiateur
- * 3 interrupteurs électriques
- * 2 placards à 2 portes
- * 2 vasques murales + un plafonnier
- * une fenêtre à double battant à simple vitrage avec volet en bois et barreaux métalliques à l'extérieur

EXTERIEUR (photo. n°72 à 74)

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :

- 79 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD (07300 TOURNON SUR RHONE)
- rapport du SPANC



Guy Thierry BALZAN
Commissaire de justice associé

2



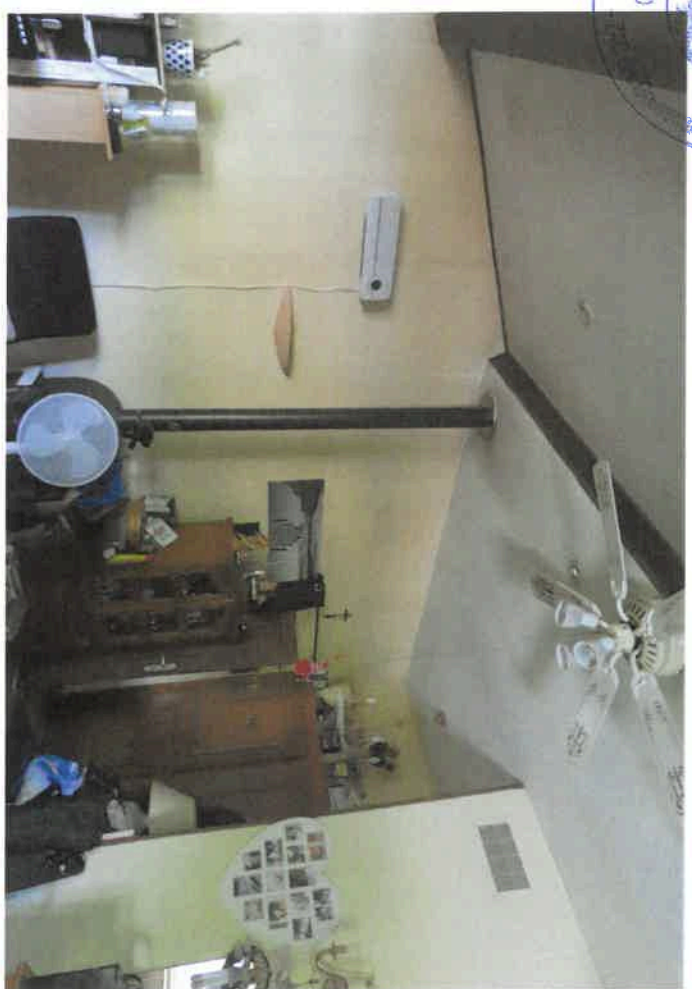
4



1



3

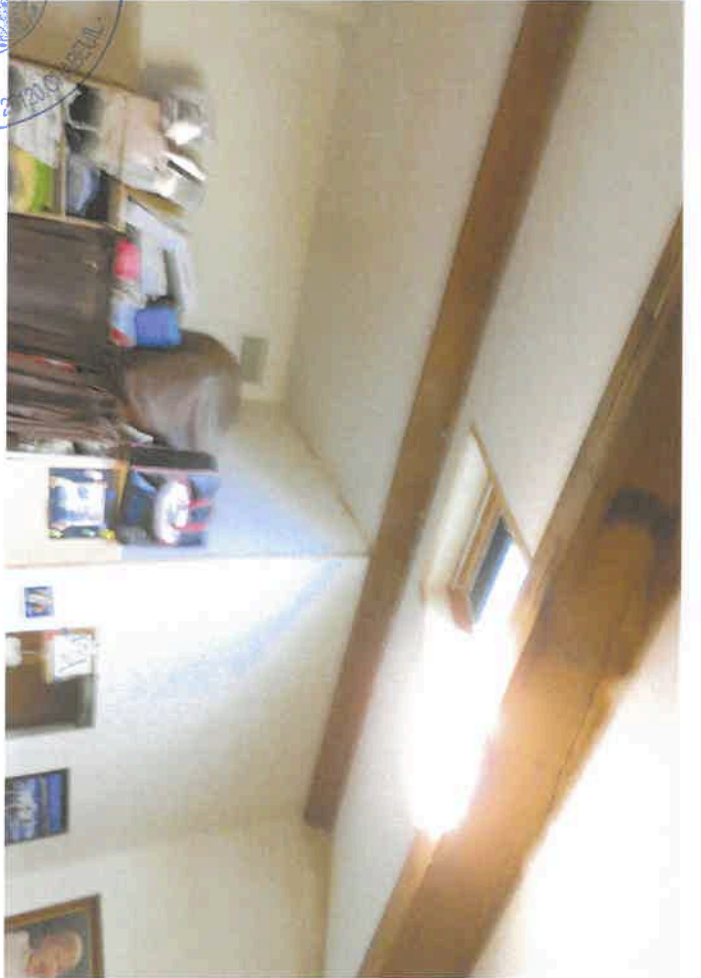
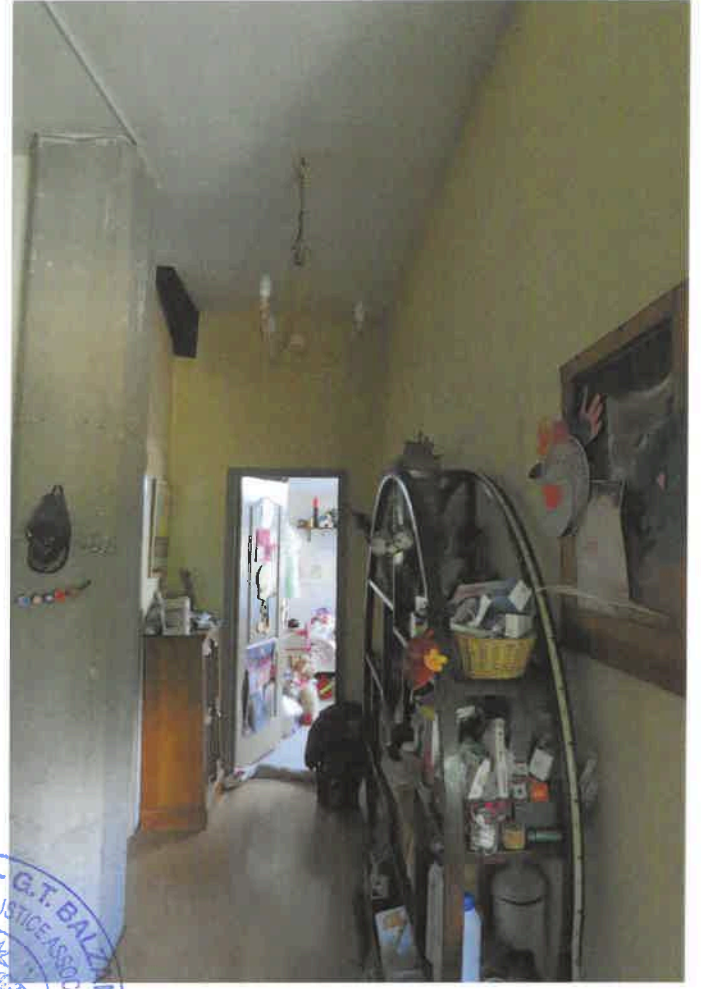


PHOTOGRAPHED BY
 S. V. ALLI
 COAST GUARDS
 IN
 JALORE
 28/12/2018

5

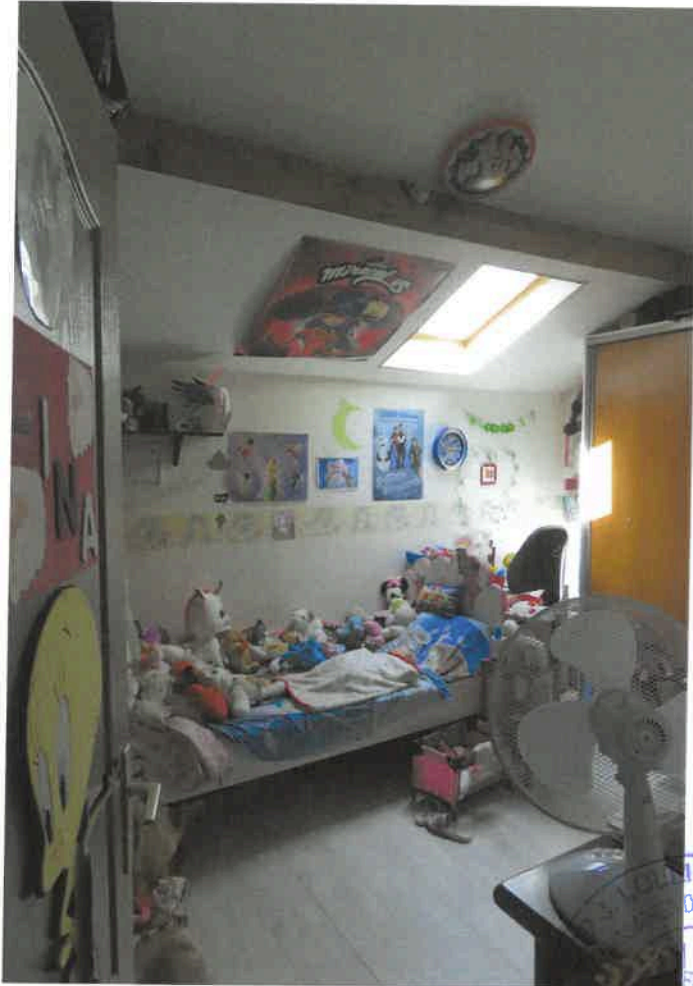


6

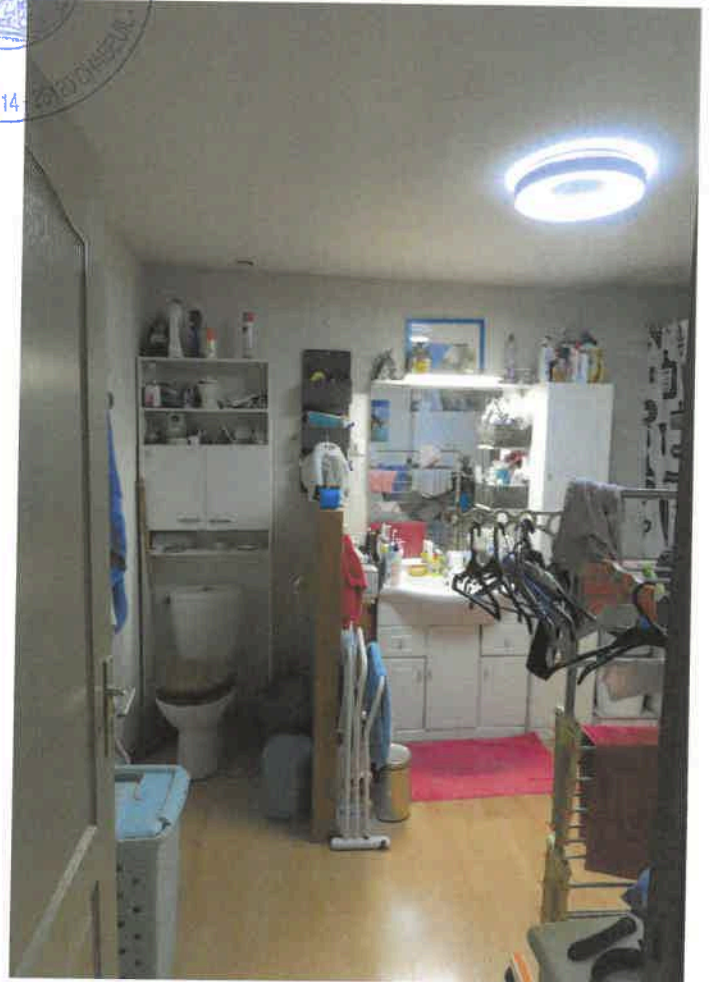


7

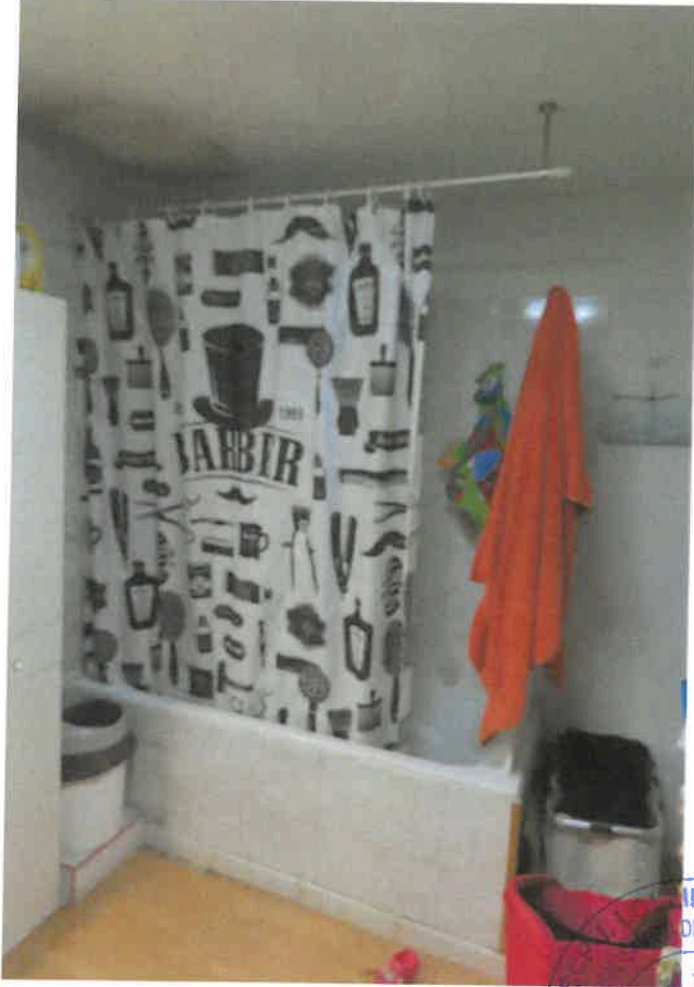
8



MINI - G.T. BALZAN
 DE JUSTICE ASSOCIÉS
 ZC des Gouvernaux - BP14



13



14



INSTITUCIÓN DE JUDICIALES
 COMISIÓN DE VEREDICTOS
 ANEXO
 715 LAS GARCERAS - CP14



15

16

17



18



NI - G.T. BAZAN
 DE JUSTICE
 14-2



19

20



Suppl. LOLLING
 COLLEGE DE
 AN
 SOCIES
 CHEVEMAN
 PP14 - 26120 CHEBEUIL





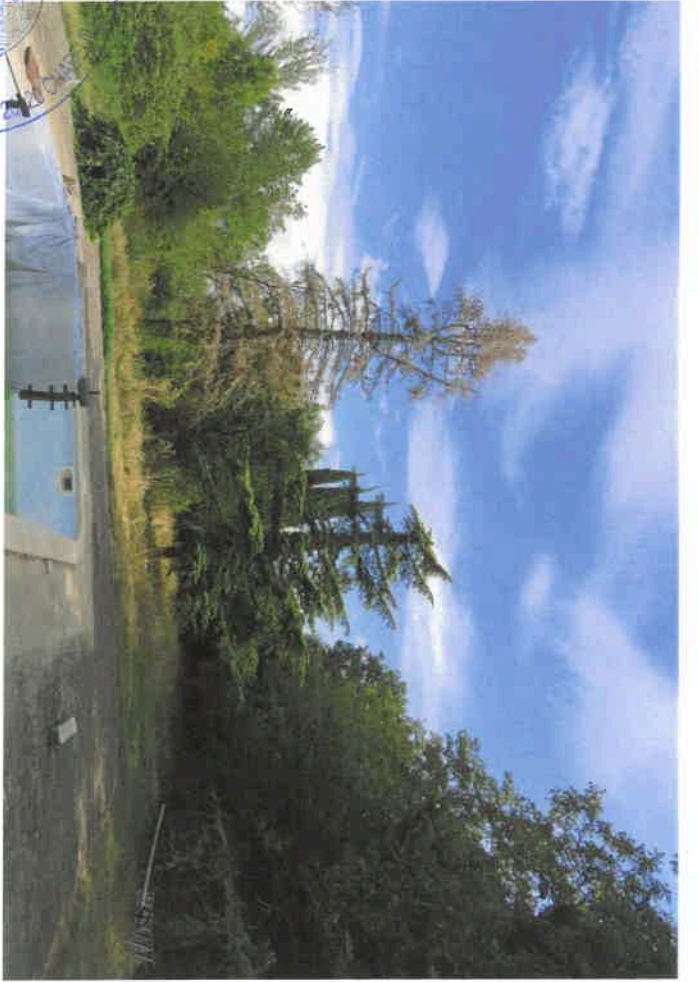
AN
0015
AN





CO
 JUS
 - C
 sés
 - BP14 - 2





SCP J. LOLLINI -
COMMISSAIRES DE JUSTICE
N
DIÈS
14-2



MINI
DE J
ST. BARTHELEMY
S
BP14-25120 CHASSE-MIN

42



41

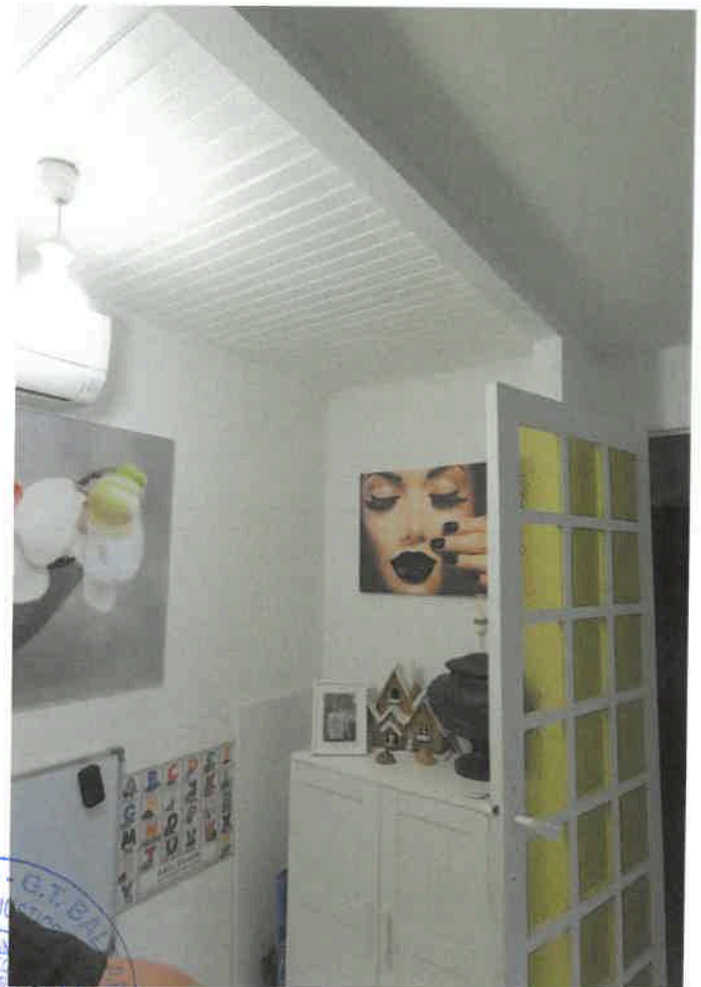


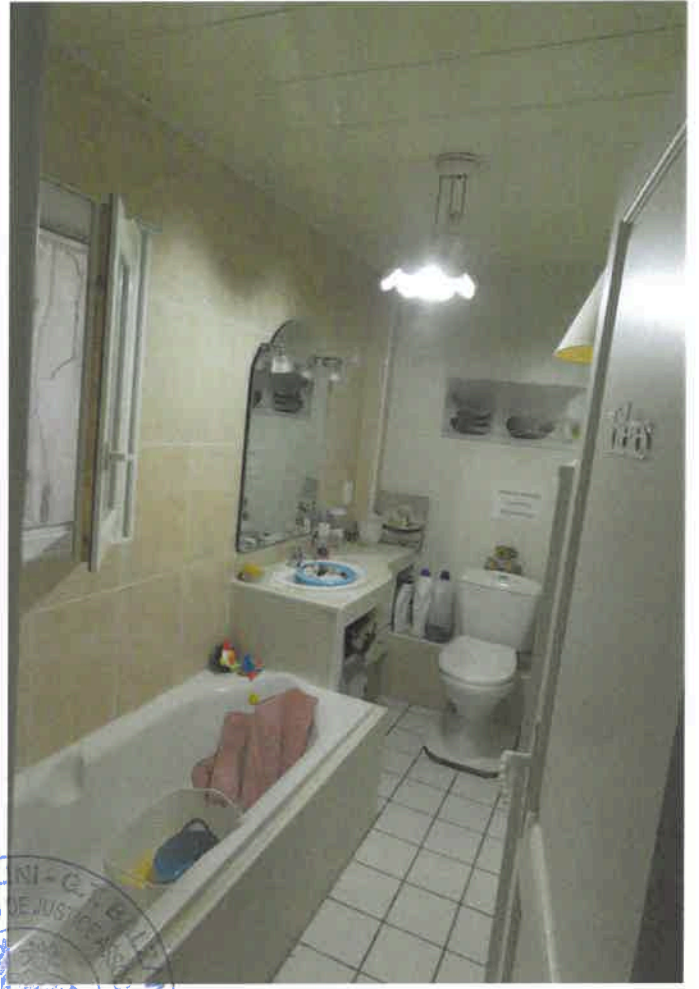
44



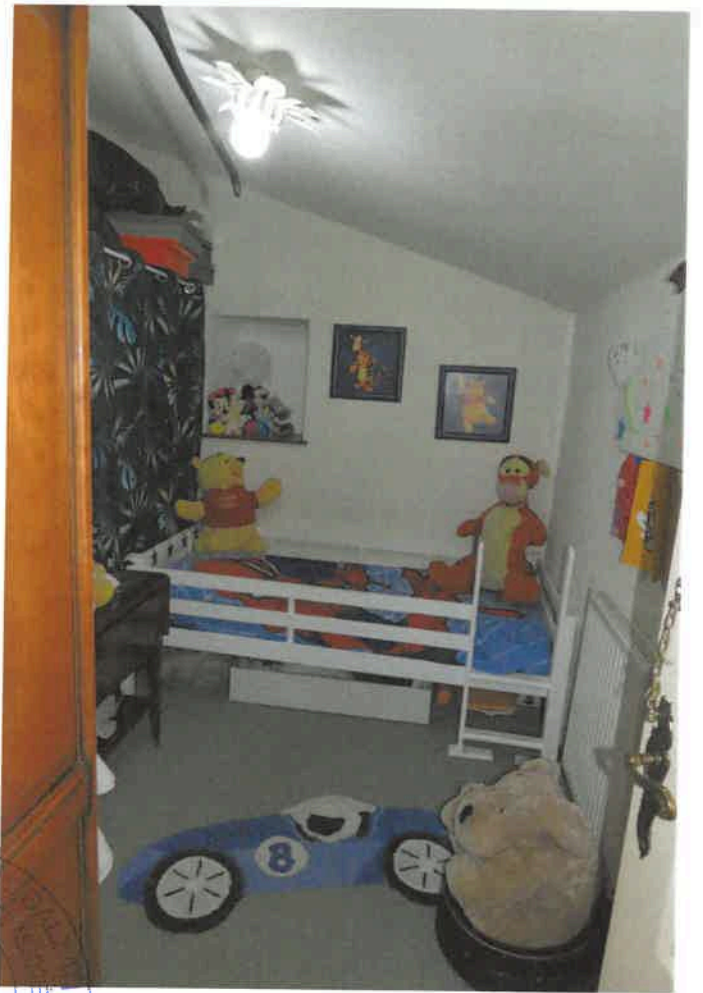
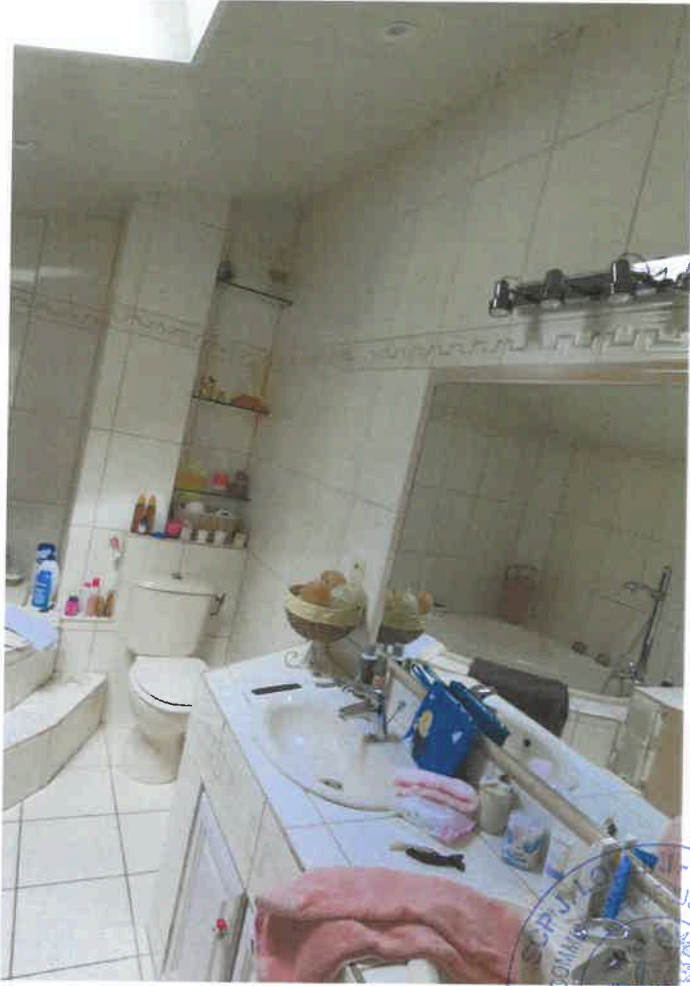
43





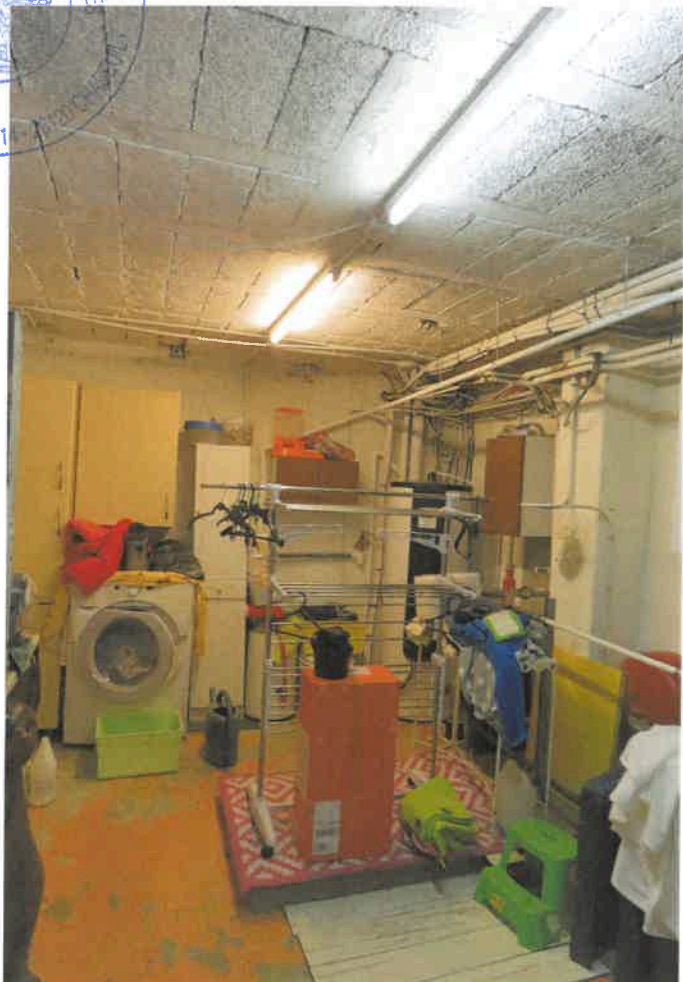






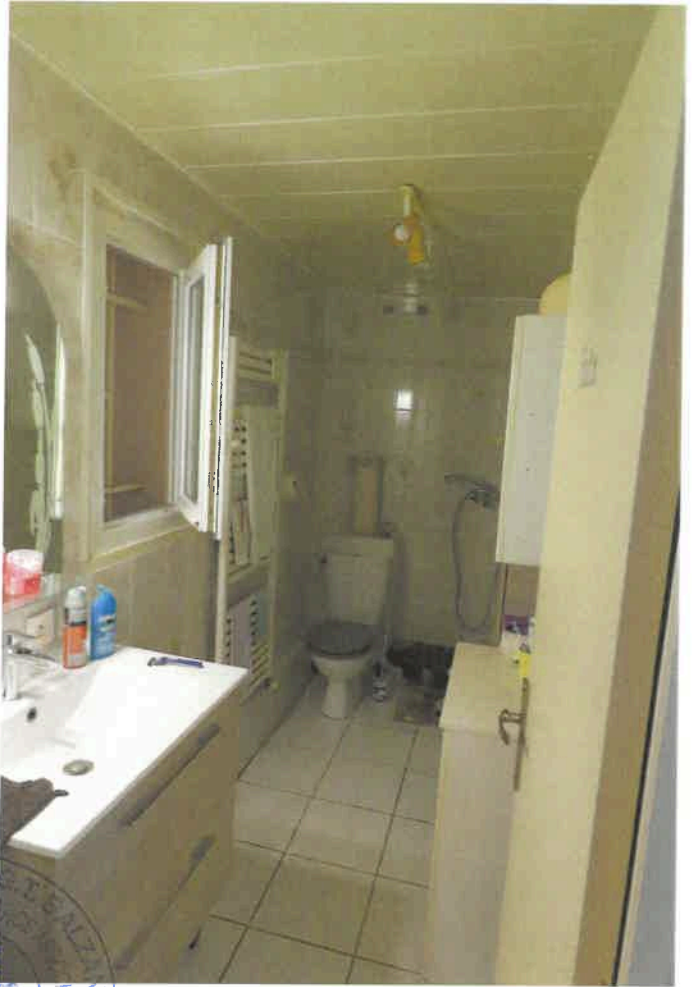
PROVINCIA DE GUAYAMA
 GOBIERNO MUNICIPAL
 DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA SOCIAL
 2017-01-26







SCOP J. LOLLINI
COMMISSARIÉS DE JUSTICE
ZUCOS GARANTILUX BP14





2



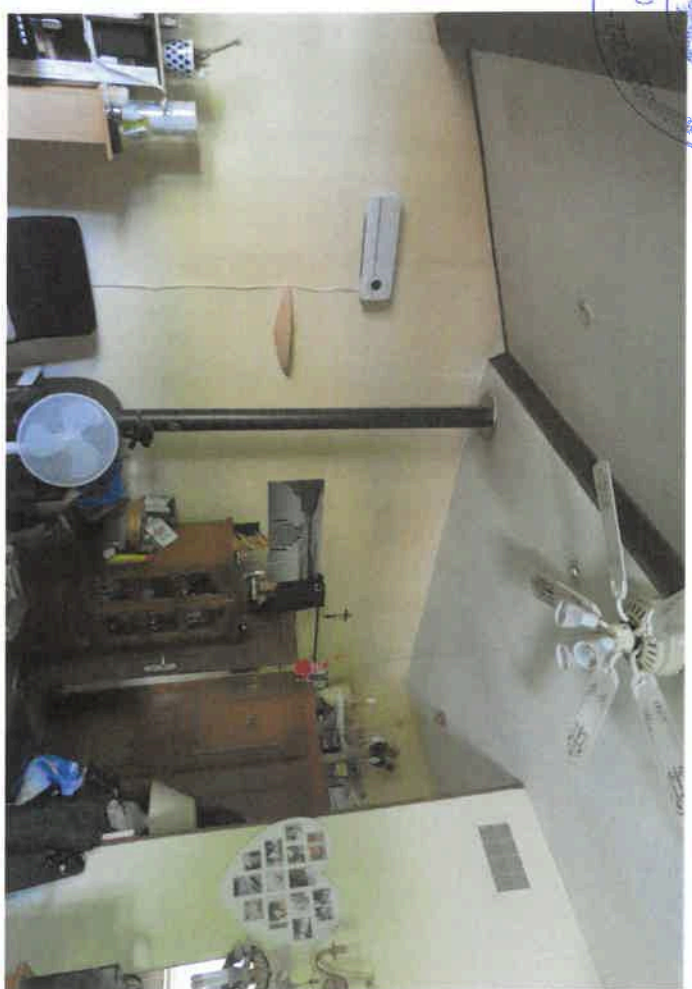
4



1



3

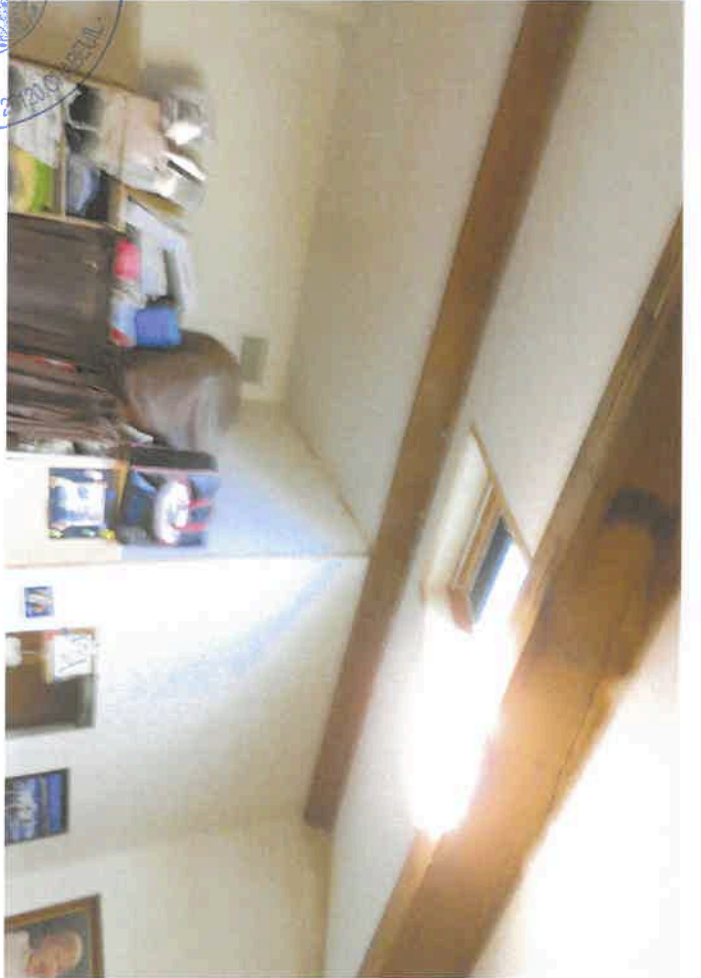
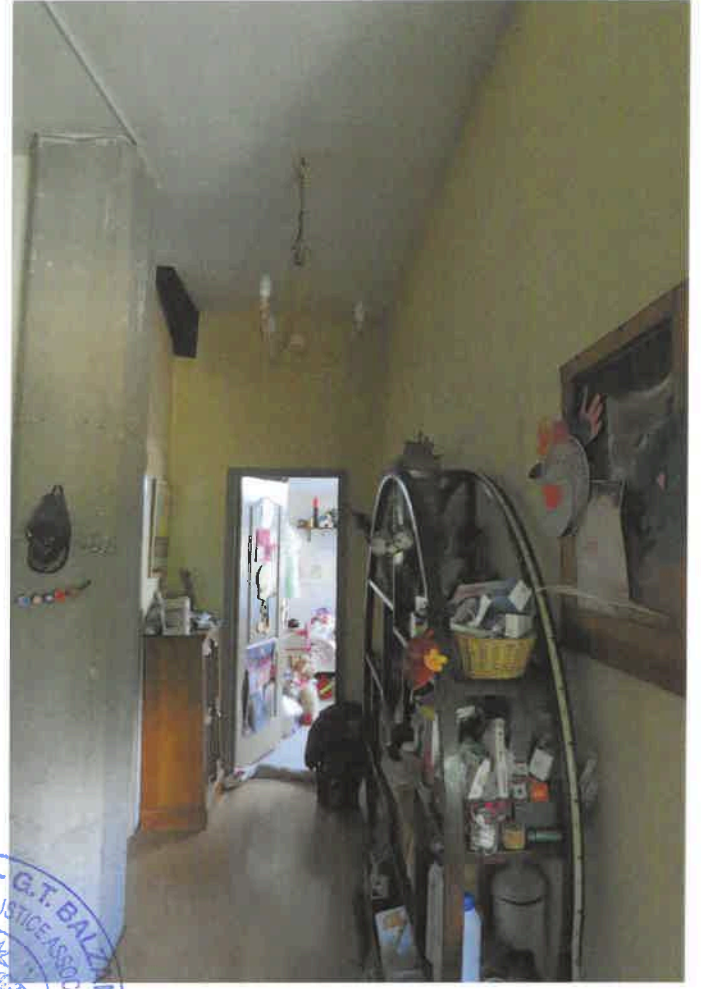


PHOTOGRAPHED BY
 S. V. ALLI
 COAST GUARDS
 IN
 JALORE
 28/12/2018

5

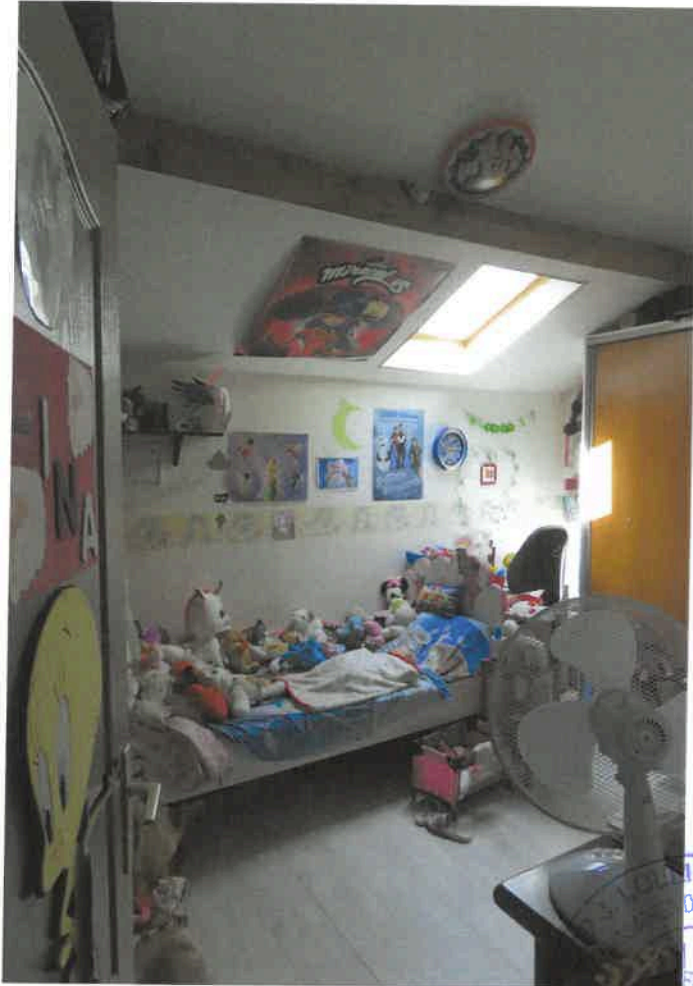


6

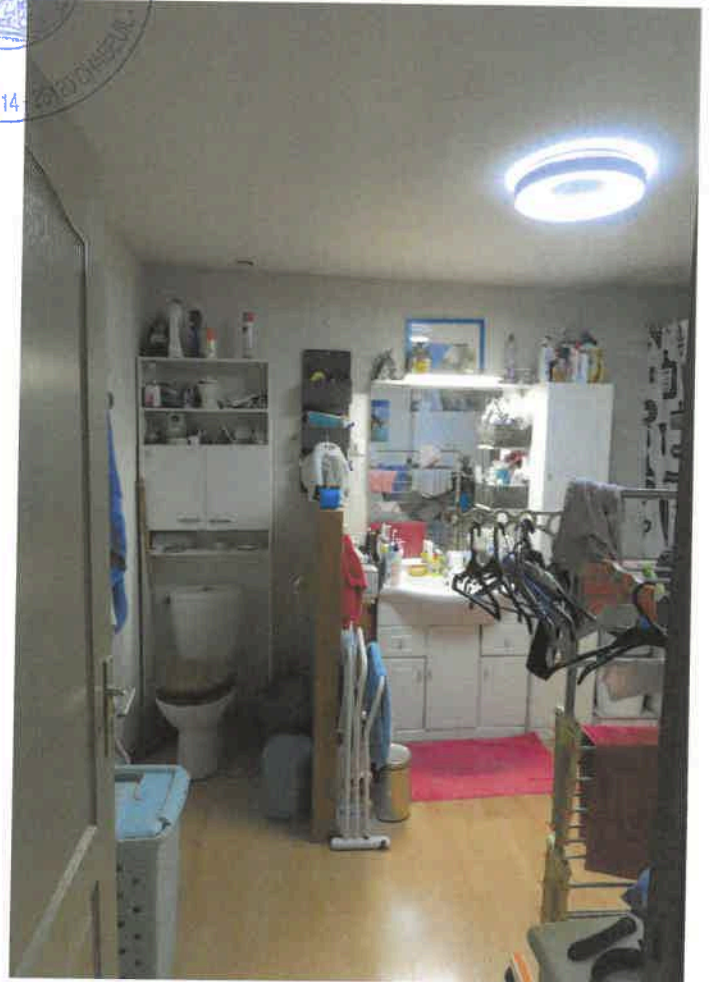


7

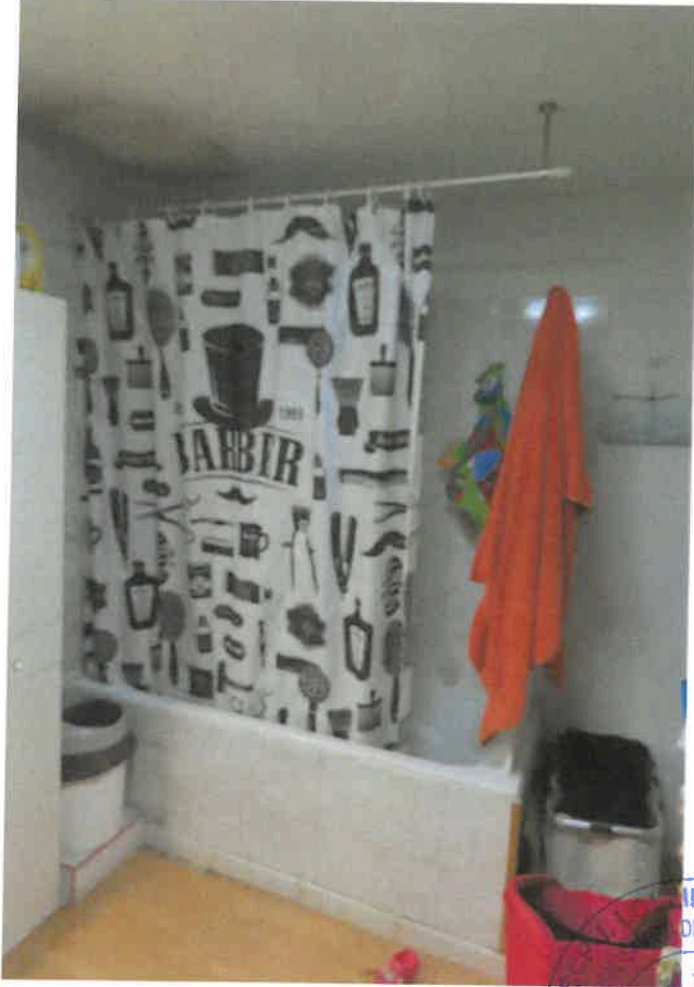
8



MINI - G.T. BALZAN
 DE JUSTICE ASSOCIÉS
 ZC des Gouvernaux - BP14



13



14



15

16

17



18



NI - G.T. BAZAN
 DE JUSTICE
 14-2



19

20





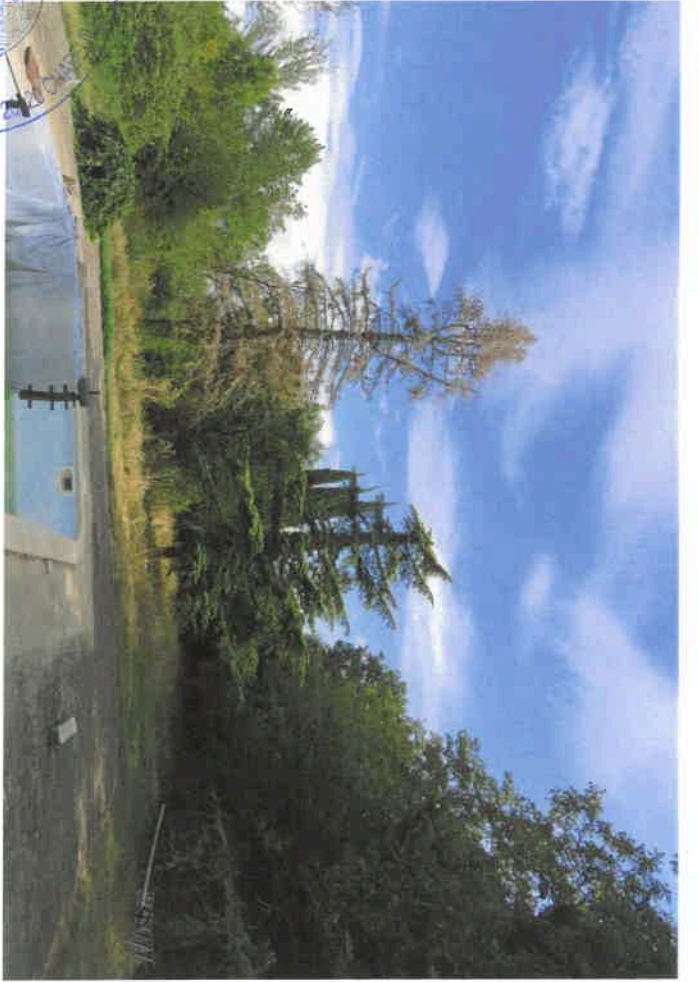
AN
0015
AN





Commune de - CHERAZAN
JUS
sés
Supremaux - BP14 - 2





SCP J. LOLLINI -
COMMISSAIRES DE JUSTICE
N
DIÈS
14-2



MINI
DE J
ST. BARTHELEMY
S
BP14-25120 CHASSE
-20

42



41

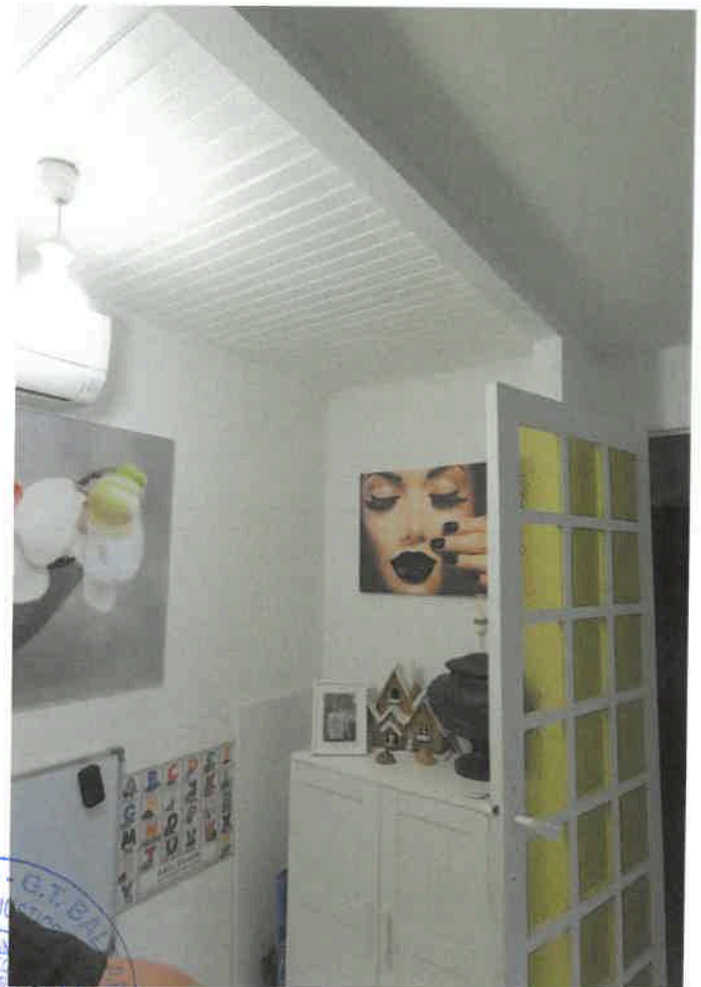


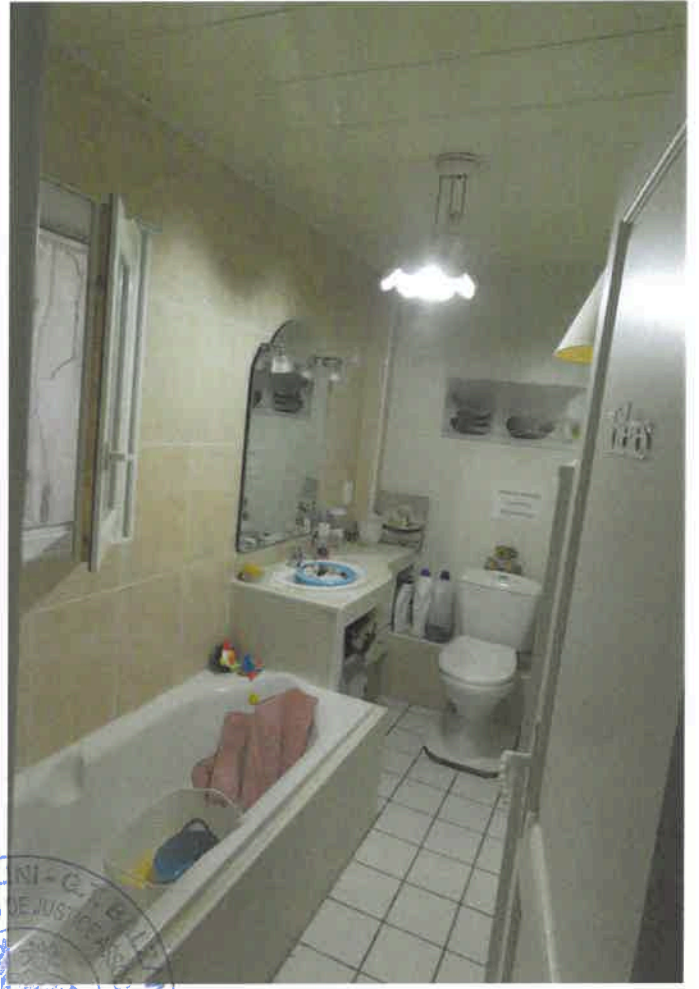
44



43

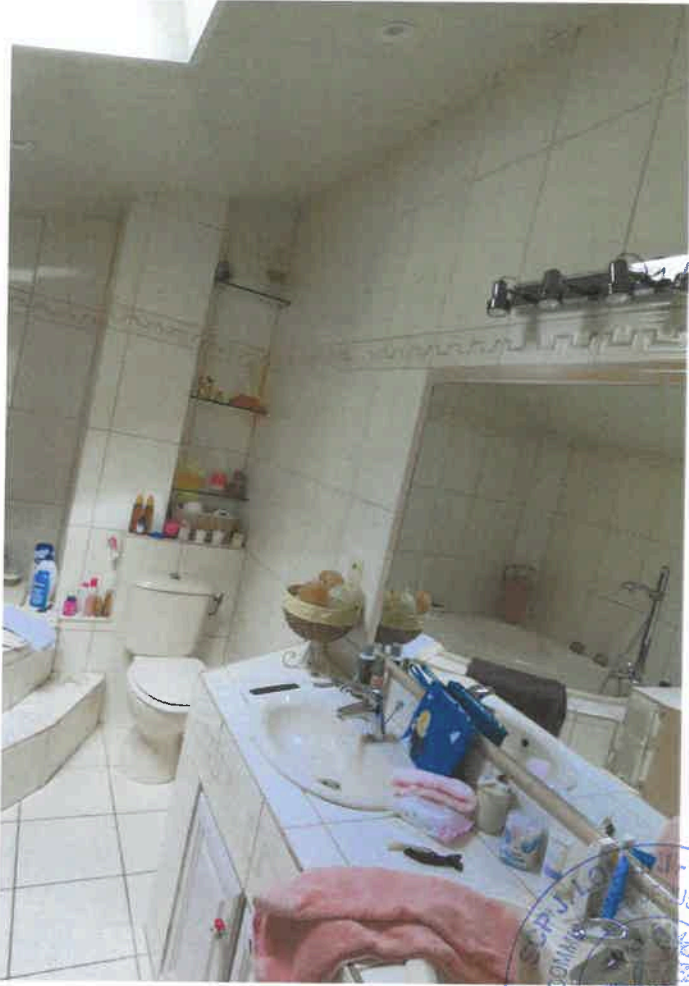




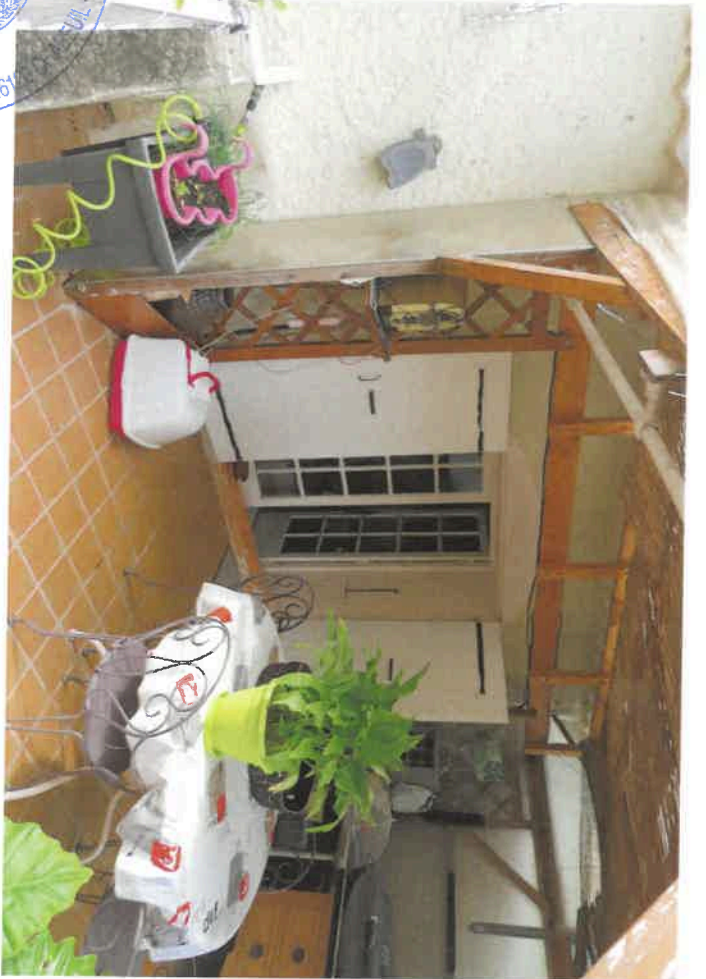




57

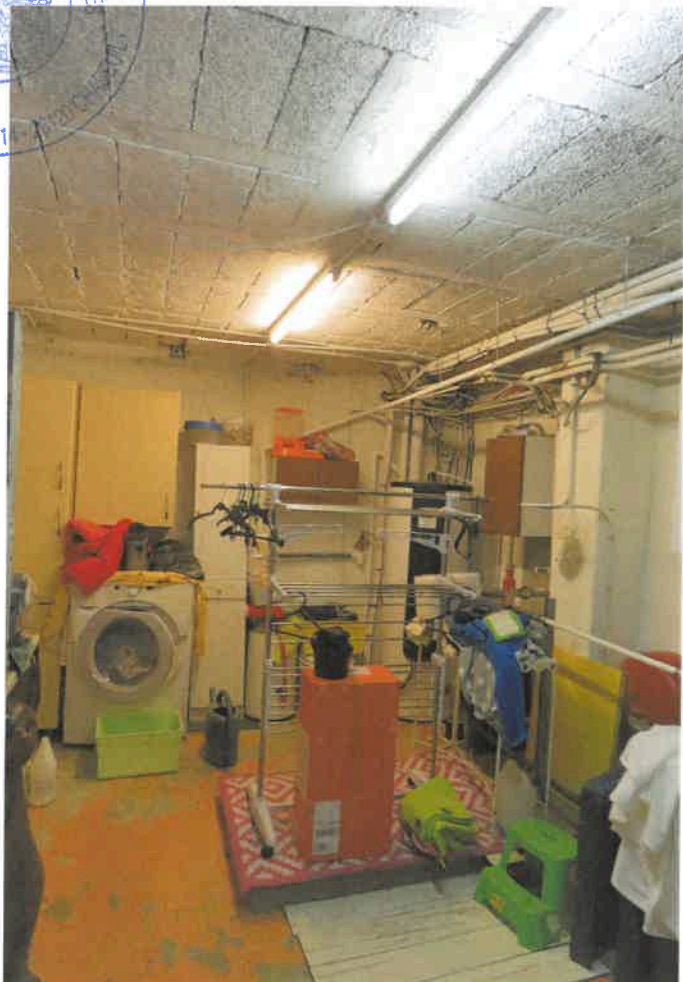


58



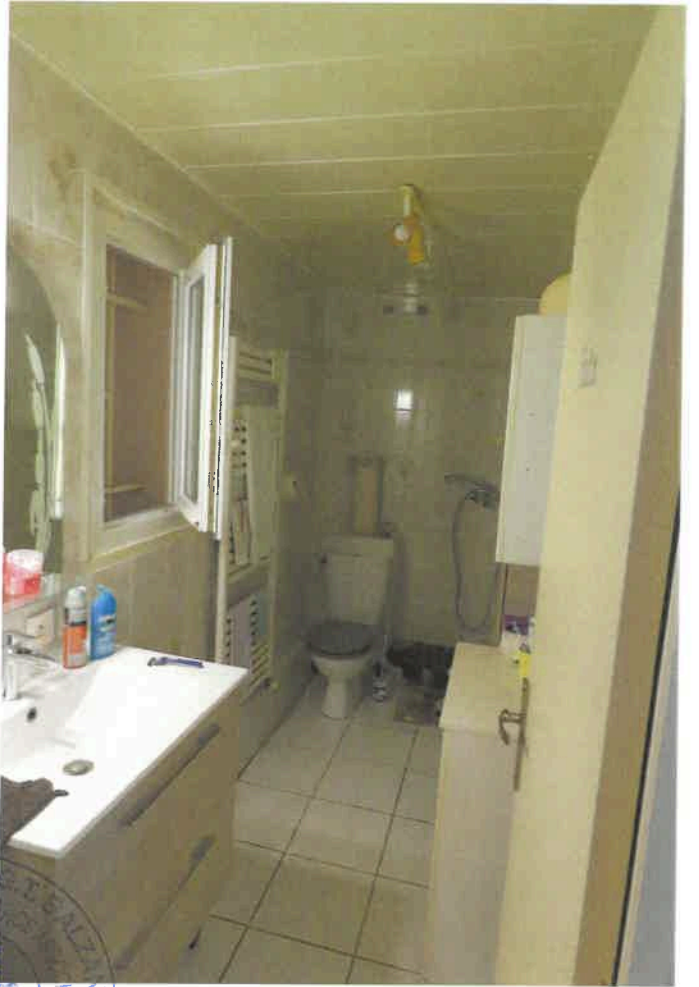
59

60





SCOP J. LOLLINI
COMMISSARIÉS DE JUSTICE
ZUC des GARDIENS BP14





CONTRAT DE BAIL - LOCATION NON MEUBLEE

Entre les soussignés

M., Mme, Mlle (nom, prénoms, adresse)

S C I L D

dénommé " Le BAILLEUR "

et

M., Mme, Mlle (nom, prénoms, adresse)

M. & M^{me} DEMACHY

dénommé " Le PRENEUR "

Il a été convenu d'un engagement de location pour les locaux dont la désignation suit :

• Adresse

N° de la rue :

Rue : P. Castelpaune

Bâtiment :

Etage : les condamnés

Code Postal :

Commune : VALENCE

(26000)

• Loyer

Montant des paiements

Loyer mensuel (1)

650 €

Provisions sur charges (1)

Total mensuel (1)

650 €

(1) en toutes lettres

• Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne - sur quatre trimestres - de l'indice national du coût de la construction fixé par l'INSEE.

L'indice de référence choisi est le dernier connu, soit l'indice du Xème trimestre 20... qui s'élève à

• Inventaire contradictoire

Un inventaire contradictoire des locaux sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration des locaux.

• Durée initiale

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans ou à 6 ans.

renouvelable



◦ **Résiliation, congé**

Par le locataire : A tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance. Ce délai sera ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé nécessite un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiant du revenu minimum d'insertion.

Par le propriétaire : En prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé soit sur la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

◦ **Dépôt de garantie**

(En toutes lettres)..... (Somme en chiffres)

◦ **Clause résolutoire, clause pénale**

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 de payer demeuré infructueux à défaut de paiements aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

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

Si dans ces cas, le PRENEUR refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte. En ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

- A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10 % des sommes dûes, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées. Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

◦ **Frais, enregistrement**

Les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par la partie qui requiert cette formalité ou partagés en deux si les deux parties souhaitent s'y soumettre.

Signature des parties

Fait et signé à Valenciennes le 11/09/2010
en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.



Le BAILLEUR
Signature précédée de
la mention " lu et approuvé "

SCI ED
le garant

Le(s) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de
la mention " lu et approuvé "

lu et approuvé

Contrat de bail

Entre les soussignés:

Nom SCI CD prénoms demeurant à L-
les Condamines 26000 VALENCIS
dénommé(e) ci-après « le Bailleur »,

et
Nom VANCOLEN prénoms Sylvie demeurant à L-
Quartier maubasle VALENCIS 26000
dénommé(e) ci-après « le Locataire »,

a été conclu le bail suivant :

Article 1 : Objet

Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, sa maison/son appartement sis(e) à La Castelaine
VALENCIS rue Quartier les Condamines n° 1, comprenant
1 cuisine, 1 séjour / 2 chambres, 1 S.D.B., 1 cave (102 m²)
1 atelier (R.d.C.)

Article 2 : Durée

Le présent bail commence le 1/01/2014

Il est conclu pour une durée indéterminée.

ou (Choisissez la mention qui convient)

Il est conclu pour une durée de ... ans. Il est prorogé (cochez la mention qui correspond)

- par tacite reconduction d'année en année
- pour la même durée
- à durée indéterminée

à moins que le Locataire ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration, le Propriétaire devant respecter les conditions de résiliation prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par voie d'huissier de justice.



M.D.

V.S.

Article 3 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 600 € (six cent) euros (en chiffres et en lettres). Il est payable d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement sur le compte IBAN n° de auprès de, et pour la première fois le 1/01/2014.

Pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, le Locataire consent une garantie locative d'un montant de euros (en chiffres et en lettres), qui peut être fournie au choix du Locataire sous l'une des formes suivantes (choisissez la mention qui convient):

- garantie bancaire
- caution en espèces
- garantie locative fournie par l'Etat



En cas de caution en espèces, celle-ci doit être déposée par le Bailleur sur un compte séparé, producteur d'intérêts revenant au locataire.

Article 4 : Charges locatives

Les taxes d'eau, de chauffage/gaz, d'électricité, d'égouts, de poubelles et de ramonage sont à charge du Locataire. Il en est de même des frais de nettoyage usuels du chauffage central. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel. L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du Bailleur.

* En cas de location d'une maison:

Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de euros (en chiffres et en lettres) pour les charges locatives payées par le Bailleur pour le compte du Locataire, conformément aux dispositions légales.

* En cas de location d'un appartement dans un immeuble à appartements:

Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de euros (en chiffres et en lettres) pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelles, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage, entretien de l'ascenseur et du chauffage central, ainsi que la consommation d'eau et du combustible et autres frais à charge du Locataire, conformément aux dispositions légales.

Le Locataire recevra le décompte des frais à sa charge (choisissez la mention qui correspond):

MD

U.S



au moins tous les 6 mois

une fois par an

Sur demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera toutes les pièces justificatives (respectivement une copie de celles-ci), et notamment une copie 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 charge.

Au plus tard six mois après la fin du contrat, le Bailleur devra présenter au Locataire le décompte définitif relatif aux charges.

Article 5 : Charges et Conditions

1. Le Locataire ne pourra pas sous-louer le logement sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. De même, il ne pourra pas céder son bail sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

2. Le Locataire ne pourra pas apporter aux lieux loués des modifications sans le consentement exprès et écrit du Bailleur (par exemple: percer les murs ou effectuer d'autres changements affectant l'aspect du bien loué).

Tous les aménagements que le Locataire aurait fait avec cette autorisation ainsi que tous les embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail à ses frais, reviendront au Bailleur en fin de bail, sans qu'il n'ait à payer une indemnité quelconque, sauf convention contraire.

3. Le Locataire s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état dans lequel il les a reçus.

Un état des lieux contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Les détériorations résultant de l'usage normal ou de la vétusté du bien loué et qui ne sont pas dues à une faute du Locataire ou à un cas de force majeure ne pourront être mises à sa charge.

4. Le Locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie, les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et une copie doit être remise au Bailleur. Une copie des avenants éventuels devra être transmise au Bailleur.

5. Pendant la durée du bail, le Locataire est tenu d'assurer l'entretien courant du bien loué et d'effectuer lui-même et à ses frais les petites réparations qui deviennent nécessaires. Sont à la charge du Bailleur les réparations indispensables pour permettre au Locataire une jouissance paisible du bien loué. La réparation incombe au propriétaire lorsque le dommage est dû à un usage normal ou à la vétusté du bien loué.

Le Locataire est tenu d'avertir par écrit le Bailleur de la nécessité de toute réparation qui ne lui incombe pas. Si après un délai raisonnable, le Bailleur n'a pas procédé à la réparation, le Locataire aura le droit de faire exécuter lui-même les travaux aux frais du Bailleur.

M.D.

U.S

6. Le Locataire est tenu d'entretenir et de nettoyer les escaliers, le hall d'entrée, le trottoir, le jardin, ... à moins que le règlement de copropriété pour les immeubles à appartements ne prévoie autre chose.

Une copie du règlement de copropriété est annexée au présent contrat.

Pendant la saison froide, le Locataire est tenu de faire emploi du chauffage et de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter tout dégât lié au gel.

7. Le Locataire tolérera la visite du Bailleur deux fois par an afin qu'il puisse procéder à l'examen des lieux loués et ce après avoir prévenu celui-ci.

A partir du moment où le présent bail est dénoncé, le Bailleur aura le droit de faire visiter les lieux à des locataires ou acheteurs potentiels et ce à raison de deux demi journées par semaine. Les visites seront à convenir avec le Locataire.

8. Les animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit du Bailleur. Cependant, cette autorisation ne pourra être refusée sans motif valable.

9. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer.

Fait sur 4 pages, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chaque page étant paraphée, la dernière signée à VALENCE, le 28/11/2013

Le Bailleur

le gérant



Le Locataire

V.S