

contrat de location de 3 ans à titre d'habitation principale

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

BAILLEUR :

Nom - Prénom :

Adresse :

ci-après dénommé "le bailleur"

MANDATAIRE :

SAS OMNIUM GESTION

11, avenue Parmentier - BP 70117

31201 Toulouse cedex 2

ET

LOCATAIRE(S)

Nom - Prénom :

Adresse :

aire" (au singulier)

Caution(s) solidaire(s) (le cas échéant) Nom - Prénom :

Adresse :

ci-après dénommé(s) "caution solidaire"

IL 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 postale)

Résidence : **DOMAINE D'AYQUEM** Immeuble : Esc. :

N° : **14, 16** Rue : **COURS PERRIER DE MANSAN**

Code Postal : **35340** Ville : **LESPARRE**

COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS

Appartement Lot n° : Immeuble : Plan n° : Etage : Pièces principales :
 Villa jumelée/isolée Lot n° : **8** Avec/sans jardin : **AVEC** Surface habitable : **58,80** Surface pondérée : **66,36**

Il est expressément stipulé que les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et sans influence sur le prix du loyer

DÉPENDANCES

Emplacement extérieur - Lot n° : **62 + 75** Garage collectif - Lot n° :
 Emplacement couvert - Lot n° : Cave - Lot n° :
 Garage individuel - Lot n° :

PARTIES-ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

Gardiennage Interphone Ascenseur Vide-ordures Tennis
 Locaux vélos Antenne TV collective Espaces verts Piscine

Destination des locaux loués : HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale, libérale ou industrielle.

Durée et prise d'effet de la location : TROIS ANS

pour se terminer le **31-05-11**

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOCATION

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées pages 2 et 3 et aux prix charges et conditions suivantes :

	Sommes en chiffres	€	Sommes en lettres	Euros
Loyer mensuel initial :	486	€	QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX	Euros
Provision sur charges :	81	€	QUATRE VINGT UN	Euros
Frais administratifs :		€		Euros
TOTAL MENSUEL :	567	€	CINQ CENT SOIXANTE SEPT	Euros

Payable d'avance le premier de chaque mois au domicile du mandataire.

Révision du loyer : le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail comme indiqué aux conditions générales.

Art. 17d de la loi du 6 Juillet 1989.

La moyenne de l'indice INSEE de référence étant celui du 1 trimestre 2008 Valeur : 115,12

La provision mensuelle pour charges sera recalculée à chaque début d'exercice, selon le budget prévisionnel des dépenses, dont le locataire recevra un exemplaire. Les locataires reconnaissent avoir eu connaissance des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Dépôt de garantie (article 22 de la loi) : afin de garantir le présent contrat, le Locataire verse au Bailleur ou à son mandataire un montant correspondant à deux mois de loyer en principal, soit la somme de (hors charges et frais administratifs) :

Sommes en chiffres en €

486

Sommes en lettres en euros

QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX

Honoraires : les honoraires d'intervention et de rédaction de bail, ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée, seront partagé par moitié entre le bailleur et le preneur.

MODE DE FIXATION DU LOYER

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 a et b de la loi du 6 juillet 1989.

Art. 17-a : Le Loyer -

- Des logements neufs ; des logement vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23/12/86 précitée ;

- Des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou s'ils sont vacants, 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 loyers antérieurs, est fixé librement entre les parties.

Art. 17-b : Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au § a ci dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

La loi 94-261 du 21/7/94 Art 16 a défini que les dispositions de l'alinéa de l'article 17 b, sont applicables jusqu'au 31/7/97.

CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA LOCATION D'UN PARKING OU D'UN GARAGE

Le locataire reconnaît avoir été entièrement libre de signer le présent contrat de location afférent au logement tout en refusant de conclure la location portant sur un parking ou un garage.

En conséquence, dans le cas de location d'un parking ou d'un garage dans le cadre d'un contrat de location séparé, celui-ci sera lié au présent contrat, en sorte que la résiliation de l'un d'eux entraînera de plein droit la résiliation de l'autre. Il en sera de même dans le cas de renouvellement, le renouvellement de l'un des contrats de location entraînant le renouvellement de l'autre.

PIÈCES ANNEXES

- L'état des lieux établi lors de la remise des clés au locataire.
- Acte de caution solidaire.
- Charges récupérables et réparations locatives - décrets n° 87-712 et 87-713 du 26/08/87.
- Contrat de location d'un parking accessoire

SIGNATURE DES PARTIES (signer séparément chaque exemplaire)

Fait à LES PARQUE le 05.05.08 en 3 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

DÉCLARATION PARAPHES
Les parties déclarent avoir pris connaissance des conditions générales ci-dessus et de la portée de leurs engagements.

Rayés nuls

.....0.....mots

.....0.....lignes

Signature précédée de la mention manuscrite : "lu et approuvé"

Le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

GRUPE
Le Bailleur OMNIUM FINANCE
Signature précédée de la mention manuscrite : "lu et approuvé"
POLE ADMINISTRATION DE BIENS
TÉL. : 05 67 73 30 00 - Fax : 05 67 73 30 40
11, avenue Parmentier - BP 70117
31201 Toulouse cedex 2 -
Omnium Gestion SAS - RCS 350 330 809
Cartes professionnelles n° T 614 et n° G 329,
garantie financière délivrée par la CEGF,
5, rue Soyser - BP 119 - 92201 Neuilly s/Seine cedex

Le locataire

Signature précédée de la mention manuscrite : "lu et approuvé"

lu et approuvé
Lu et approuvé
Brun.

Signature de la caution (I)

précédée de la mention manuscrite : "lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

Loyer de renouvellement

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même Loi.

Si le bailleur fait application des présentes dispositions, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous l'article 17c) de la loi du 6 juillet 1989, et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la Loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans. A chaque valeur ainsi définie s'applique dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre "révision du loyer" ci-dessus.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce versement est restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (le départ étant entendu après démantèlement, exécution des travaux et réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, eau, électricité, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (art. 1686 du CGI), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

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

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement, même partiel, des derniers mois de loyer.

Charges et prestations

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contre-partie.

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

La liste de ces charges est annexée aux présentes.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions et font l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

En sus du loyer, le locataire devra rembourser les charges locatives récupérables prévues par le décret n° 87-113 du 26/08/87 élargi et joint aux présentes. Les dites charges, accessoires des loyers sont la contrepartie :

- des services rendus tendant à permettre l'usage de la chose louée, dans tous ses éléments.
- de l'entretien courant et des menues réparations des parties communes.
- des impositions bénéficiant directement au locataire.

Les dites charges seront payées en même temps que le loyer principal et aux mêmes échéances, par provision sous réserve de réajustement et solde annuel. Le bailleur fixe chaque année le mon-

tant des charges sur la base des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel avec réajustement consécutif de chaque provision. Un mois avant l'échéance de régularisation annuelle, il sera adressé au locataire, par le bailleur un décompte des charges ainsi que le mode de répartition (immeuble en copropriété), les pièces justificatives pendant ce délai, seront à la disposition du locataire.

Clauses pénales

1 - Libération des lieux : le locataire s'engage expressément à restituer les clés à la date d'expiration du bail. Au delà, il sera tenu une astreinte de 76,22 € pour le premier jour de retard et de 45,73 € par chacun des jours suivants, sans préjudice du paiement de l'indemnité d'occupation.

2 - Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de retard comme suit :

- 1 mois d'arriéré : 3,05 €.
- 2 mois d'arriéré : 15,24 €.

3 - Frais de Rejet : 15,60 € à la charge exclusive du débiteur.

Ces frais varieront annuellement dans la même proportion que le loyer.

Cette stipulation ne pourra faire perdre au bailleur le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-après.

Règlement de copropriété

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété le copropriétaire bailleur communiquera au locataire 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 bien loué dans chacune des catégories de charges.

Etat des lieux

Lors de la prise de possession, il sera établi un état des lieux auquel le preneur s'oblige à participer. A défaut, il sera présumé avoir reçu les lieux en bon état.

Frais

La commission de négociation de la présente location, les honoraires de rédaction du présent contrat et le coût de l'état des lieux de sortie seront supportés par moitié, par chacune des parties (frais d'état des lieux de sortie 130 €).

Caution

Le bailleur pourra exiger une caution d'une tierce personne, s'engageant à exécuter l'ensemble des obligations du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

Cette caution sera SOLIDAIRE, sans bénéfice de discussion ni de division.

A peine de nullité du cautionnement, il faudra respecter les formalités suivantes :

- remise par le bailleur à la caution d'un exemplaire de l'acte de cautionnement;
- montant du loyer, conditions de révision de celui-ci;
- Reconnaissance de la nature et de la portée de ses engagements;
- Limitation de la durée de son engagement, dans l'hypothèse où celui-ci ne serait pas expressément limitée;
- reproduire la mention légale permettant à la caution de résilier unilatéralement son engagement, sachant que cette résiliation ne peut recevoir effet qu'au terme du contrat en cours lors de la notification (Art 2013 du Code Civil).
- En vertu des articles : 2016 du Code Civil et de l'article L 341-1 du Code de la Consommation) le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique si la caution est illimitée ou si le bailleur est un bailleur professionnel.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur au siège du mandataire et le preneur dans les lieux loués.

Panneaux de location « Omnium Gestio »

L'agence a pu prévoir au moment de la commercialisation la pose de panneaux de location au sein de la résidence sur des parties communes ou selon les nécessités sur des parties privatives. L'emplacement de ces derniers a été déterminé de façon à ne causer aucune gêne ni contrainte à la location objet du présent bail. Le locataire s'engage à laisser le panneau en place pendant toute la durée du bail et à ne réclamer à l'agence aucun dédommagement relatif à sa présence.

Parties communes et emplacement des parkings des résidences neuves

Les parties communes et/ou emplacements de parking écoproduits postérieurement aux appartements, peuvent ne pas être livrés lors de la prise de possession du logement. Toutefois, leur achèvement prévu selon un planning prédefini par le promoteur ne saurait tarder.

Par conséquent, c'est en connaissance de cause et aux conditions de loyer définies dans le bail que le locataire déclare accepter et prendre possession du logement.

parapher :

J.L B.C

Clause résolutoire - Indemnité d'occupation conventionnelle (Art. 7g et 24 Loi du 6/07/89) modifiée par la loi n° 98-657 du 29/07/98 dite Loi sur l'exclusion)

Le présent bail sera résilié de plein droit et sans recours à justifier de :

- 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 prévu au contrat.
 - UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- Si une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer devra être signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires issus de la délivrance d'un commandement de payer seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile.

La clause résolutoire acquise, le locataire devra libérer les lieux immédiatement, s'il refuse il peut être contraint par ordonnance de référé sur assignation du bailleur.

Toutefois, à peine d'inrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice ou représentant de l'état dans le département, par lettre recommandée au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, les Fonds de Solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents dont l'adresse est précisée.

Le Juge peut même d'office, accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1 alinéa 1 et 1244-2 du Code Civil au locataire en situation de régler la dette locative.

Pendant le cours des délais accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location ni notamment suspendre le paiement de loyers et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le Juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir pas eu effet ; dans le cas contraire elle reprend son plein effet. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents de l'article 24 de la loi n° 6/07/89 - de la loi n° 90-449 du 31/05/90 article 6 première alinéa visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de Solidarité pour le logement.

INDEMNITÉ D'OCCUPATION CONVENTIONNELLE

Le locataire s'engage à régler au bailleur une indemnité conventionnelle d'occupation en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, après la fin du bail, quelle que soit la cause de cessation du dit bail, égale au montant du dernier loyer majoré de 10 % et ce jusqu'à la restitution des clés. Il est rappelé que le frais de procédures pour parvenir au paiement des loyers ou la restitution des lieux seront à la charge du locataire qui en outre pourra se voir condamner sur les bases de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile.

parapher :

J.L B.C