

Reçu 175x2 - en caution - le 20.07.07

M^{re} ALBI

Mis en banque le 05.08.08

CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION

06.11.08 69 92

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994

LOCAUX VIDES



M^{el} [nom(s), prénom(s), adresse(s)] GIRAL Anthony désigné(s) ci-après sous la dénomination « LE BAILLEUR »
 demeurant 14 Route
de la SEOULGNE 23590 St Vivien de Medoc
05-13-23-40-02 Fil
05-16-97-71-14 s/m GIRAL Etienne 05-56-41-19-33

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
 Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

DESCRIPTION DU LOCAL

Adresse du local donné en location
 N° 3/5 Rue BICH Aïou Cayfard opt RDC G
 Commune Lesfaves Etage _____ Bâtiment _____ Porte _____

• Destination du local donné en location
 Local à usage d'habitation Local à usage mixte (habitation et professionnel)

• Consistance du local donné en location
 Appartement Maison Autre _____

• Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive
 Garage(s) _____ Cave(s) n° _____ Jardin privé(s) _____ Terrasse _____

• Désignation des locaux et équipements privatifs
T2 en placard avec 4 draps à Vimoin
cuisine 5 meubles à bouteille gaz à condan neuf

• Énumération des parties et équipements communs

DUREE DU CONTRAT⁽¹⁾

- Si le bailleur est une personne physique (ou si le bien est en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré) :

3 ans, à compter du _____ sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

30e + 15e change mois (minimum douze mois), à compter du 01.08.2007 le bailleur, personne physique, ayant la faculté de reprendre les locaux loués pour des raisons familiales ou professionnelles lorsque surviendra l'événement suivant (préciser l'événement familial ou professionnel dont l'atteste justifie la conclusion d'un contrat d'une durée inférieure à trois ans) :

Le bailleur devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la réalisation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (article 11 de la loi).

Deux mois avant l'échéance prévue, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

- bailleur est une personne morale :
 6 ans, à compter du _____ sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

(1) Cocher la case correspondante.

• Loyer

S'il s'agit d'une première location ou d'un changement de locataire, les parties rempliront le cadre intitulé « Contrat initial » et rayeront le cadre intitulé « Renouvellement d'un contrat en cours ». S'il s'agit du renouvellement d'un contrat en cours, les parties rayeront le cadre intitulé « Contrat initial » et rempliront le cadre « Renouvellement d'un contrat en cours ».

CONTRAT INITIAL

• Fixation et montant du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres) 350 euros
+ 15 euros de charges euros sans les charges.

• Paiement du loyer

Le loyer est payable le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 1^{er} Août 2007

RENOUVELLEMENT D'UN CONTRAT EN COURS

Le présent contrat est consenti moyennant le paiement mensuel et d'avance d'un loyer de (en toutes lettres) :

Le loyer sera payable le de chaque mois et pour la première fois le euros sans les charges.

- Cocher la case correspondante
- Ce loyer, par rapport au loyer du précédent contrat, n'a subi aucune majoration hormis la révision consécutive à l'application de l'indice Insee.
- Ce loyer, par rapport au loyer du précédent contrat, subit une majoration maximale de 10 % soit de Cette majoration se répartira par tiers sur les trois années du contrat, c'est-à-dire que le loyer sera augmenté de ⁽¹⁾ :
..... € la première année soit du au
..... € la deuxième année soit du au
..... € la troisième année soit du au
Le loyer, la première année, s'élèvera donc à
- Ce loyer subit, par rapport au loyer du contrat précédent, une majoration supérieure à 10 % soit de €. Cette majoration se répartira par sixième annuel sur les trois années du contrat, c'est-à-dire que le loyer sera augmenté de ⁽¹⁾ :
..... € la première année soit du au
..... € la deuxième année soit du au
..... € la troisième année soit du au
Les trois sixièmes restants s'appliqueront, le cas échéant, à l'occasion du prochain renouvellement.
Le loyer, la première année, s'élèvera donc à euros.

(1) Les majorations ne font pas obstacle au jeu normal de l'indexation.

INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du 2^e trimestre 2006, qui s'élève à 4

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à **DEUX MOIS** de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) :

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de **DEUX MOIS** à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieux et places du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

CHARGES

En sus du loyer, le preneur rembourse au bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ;
- 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.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toutes lettres) : 15 € quinze euros

payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

CAUTION SOLIDAIRE

Je soussigné⁽¹⁾ M^{me} GIRAL et y Pére et GIRAL Dominique
demeurant 14 Route De la Seigneurie
33.530 Saint-Vincent de Médoc
déclare me porter caution solidaire de M^{me} GIRAL Anthony
locataire du logement sis 3, Rue Bismarck à Guiffrard
33.340 LESPARRE
dont M. [redacted] est propriétaire, et renoncer au bénéfice de discussion et de division
pour le paiement des loyers, charges et accessoires résultant du contrat de location conclu le 30/07/07
pour une durée de 3 ans, le montant des loyers, charges et accessoires étant parfaitement
déterminé au contrat de location dont je reconnais avoir reçu un exemplaire, porté en annexe à la présente.

Je serai donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de M^{me} GIRAL Anthony locataire,
en cas de défaillance de sa part, à l'égard de M. [redacted] propriétaire, et ce pendant la durée du bail initial
et de son renouvellement(s) (indiquez en toutes lettres le nombre de renouvellements, à défaut, la caution
n'est engagée que pour la durée du contrat initial), soit une durée totale de 3 ans

Si pendant cette durée, le logement loué est cédé, mon engagement sera maintenu à l'égard du nouveau propriétaire.

Je confirme la connaissance que j'ai de la nature et de l'étendue de mes obligations en recopiant de ma main la mention
ci-après :

« Bon pour caution solidaire, ayant parfaitement connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation que je contracte
Je m'engage à acquitter, en cas de défaillance de locataire, les loyers dus qui s'élèvent à (somme en chiffres)
350 €, (somme en lettres) trois cent cinquante
en fonction de la variation de (recopiez l'indice de révision du loyer prévu dans le bail)⁽²⁾ P.I. de la région
de la région du 2^e trimestre 2006 les charges provisionnelles ou forfaitaires d'un montant
de 15 € (somme en chiffres), (somme en lettres) quinze euros par mois,
les indemnités d'occupation et les dégradations et réparations locatives. »

Mention manuscrite du soussigné : Bon pour caution solidaire ayant
parfaitement connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation
que je contracte, je m'engage à acquitter en cas de défaillance de locataire
les loyers dus qui s'élèvent à 350 € + 15 € de charge

(L'article reproduit ci-dessous concerne exclusivement les locations vides.)

Conformément aux dispositions de l'article 22-1 de la loi du 06/07/1989, je recopie l'alinéa 2^e de l'article précité reproduit
ci-dessous :

« Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location ne comporte aucune indication de durée ou lorsque
la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme
du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit
notification de la résiliation. »

Mention manuscrite du soussigné : Lorsque le cautionnement d'obligations
résultant d'un contrat de location ne comporte aucune
indication de durée, la résiliation prend effet au
terme du contrat de location, qu'il s'agisse d'un
contrat reconduit ou renouvelé.

Fait à Lesparre le 30/07/07 en deux exemplaires (dans un remis à la caution).

LA CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »

[Signature]

LE PROPRIETAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé, bon pour acceptation »

[Signature]

(1) Il est recommandé à la personne qui se porte caution de joindre aux présentes la photocopie de ses 3 derniers bulletins de salaire, la photocopie de son dernier
avis d'imposition, la photocopie recto-verso de sa carte nationale d'identité ou du passeport et un relevé d'identité bancaire.
(2) Pour les locations vides, il s'agit obligatoirement de « l'Indice de Référence des Loyers ». Pour les autres types de location, indiquer l'indice de
révision prévu dans le contrat de location.

- Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique
Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).
 - que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).
- En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE (2)

Les parties conviennent expressément, en application de l'article 6 de la loi que le locataire devra réaliser avant le
les travaux suivants :

Les parties évaluent le montant de ces travaux à (en toutes lettres) :
qui s'imputeront sur les loyers à venir selon les modalités suivantes :

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Le locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les parties en supporteront les frais par moitié.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des déites nées durant cette période.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

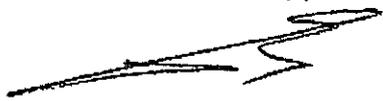
LE CAS ECHEANT, CLAUSE PARTICULIERE

.....
.....
.....

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- état des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clés au locataire ;
- copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- caution solidaire ;
- références de loyer uniquement en cas de renouvellement d'un contrat en cours dès lors que le nouveau loyer a subi une majoration par rapport au loyer précédent ;
- état des risques naturels et technologiques et documents annexes, uniquement pour les biens concernés (voir OBLIGATIONS DU BAILLEUR) ;
- déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Fait à Amiens le 30/07 en 2007 originaux dont un remis au(x) preneur(s).
Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé ».
Le(s) BAILLEUR(S) Le(s) PRENEUR(S)




(2) Rayer ce paragraphe s'il est sans objet.