

CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

I CONDITIONS PARTICULIÈRES

I.1. BAILLEUR

[REDACTED]

représenté par

IMMO DE FRANCE AQUITAINE
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant
77 Cours d'Albret 33000 BORDEAUX

I.2. LOCATAIRE

[REDACTED]

Les locataires agissent conjointement et solidairement entre eux.

Ils s'engagent solidairement à respecter toutes les clauses et conditions du présent bail, et ce pour la totalité de sa durée, et jusqu'à ce qu'il y soit mis fin.

Si l'un d'entre eux venait à donner sa dédite et à quitter les lieux, il s'engage en qualité de caution solidaire de celui qui entendrait s'y maintenir, en vertu du bail, et jusqu'à ce qu'il soit mis fin à ce dernier.

I.3. LOCAUX LOUÉS

Rés.PARC MONTESQUIEU
21 rue Erik Satié
I-112
33200 BORDEAUX CAUDERAN

L'appartement **Appartement T2 (Appartement T2)**, constituant le lot de copropriété n° 139 d'une surface habitable de 53.05 m²

- Ainsi que les lots annexes suivants :

N° LOT	DESIGNATION LOGEMENT	ETAGE	N° LOT AU REGLEMENT COP.
45	Emplacement de stationnement	S/s	45
232	Parking extérieur		19

Les tantièmes de participation aux charges, à la date de signature du présent bail, sont les suivants :

CHARGES ASCENSEURS 2	27 /	10000
UNITE PARKINGS	1 /	127
CHARGES ASCENSEURS 1	451 /	10000
CHARGES ASCENSEURS 4	20 /	10000
CONSO. EAU FROIDE INDEX	21 /	4478
UNITE PAR APPARTEMENT	1 /	86
CHARGES ESCALIER	50 /	5000
CHARGES ASCENSEURS 3	27 /	10000
PROPRIETE OU SOL	101 /	10000
CHARGES ASCENSEURS 5	25 /	10000

C. J.

- Équipements à usage privatif
 - Chauffage individuel des locaux : ELECTRICITE
 - Chauffage individuel de l'eau : ELECTRICITE
- Équipements à usage commun : Minuterie des parties communes, ascenseur, local vélo.
- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation

Un appartement de type 2, au 2ème étage d'une résidence avec ascenseur comprenant: une entrée, un séjour, une cuisine américaine, une chambre une salle de bains et des toilettes.

I.4. DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir II, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

I.4.1. **Durée** : 3 ans

Date d'effet du bail : 15 mars 2013

Date d'échéance du bail : 14 mars 2016

I.5. LOYER - RÉVISION

I.5.1. Montant du loyer mensuel

Loyer **536.00 Euros** (cinq cent trente-six Euros), payable par mois d'avance le premier jour du terme.

I.5.2. Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le **15 mars**.

La dernière valeur moyenne connue à ce jour est celle du **4ème trimestre 2012**, valeur : **123.97**.

I.6. CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixée **mensuellement** à ce jour à la somme de **70.00 Euros** (soixante-dix Euros).

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Ainsi que **1.80 euros** (un euro et quatre-vingt cent) de frais administratifs fixés mensuellement.

I.7. DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **696.00 Euros** (six cent quatre-vingt-seize Euros). (Dont **160.00 euros** pour les émetteurs parking)

I.8. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est IMMO DE FRANCE AQUITAINE sis 77 Cours d'Albret 33000 BORDEAUX titulaire de la carte professionnelle n°33063-3050 délivrée par la préfecture de GIRONDE, garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue La Boétie, 75008 PARIS sous le n°3331.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

I.9. FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

- part du locataire : **575.00 Euros** (cinq cent soixante quinze Euros).

- part du propriétaire : **575.00 Euros** (cinq cent soixante quinze Euros).

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais de timbres seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié.

Cartay

I.10. INFORMATIONS PARTICULIERES

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone 1.

I.11. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le locataire s'engage à occuper le logement en résidence principale,
- Les délais de mise en service de l'électricité ne peuvent être imputables à Immo de France

DOCUMENTS ANNEXES

- Etat des lieux lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
- Listes des charges récupérables fixées par décret en Conseil d'état.
- Liste des réparations locatives fixées par décret en Conseil d'état.
- Etat des risques naturels et technologique.

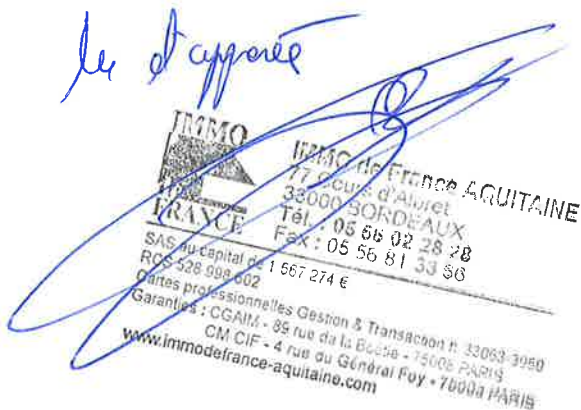
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A **BORDEAUX**, LE **30/01/2013**
EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES
ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR ou son mandataire
Lu et approuvé « signature »

LE LOCATAIRE
Lu et approuvé « signature »

Lu et Approuvé.

Latay



¹ Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

Latay



BAIL A USAGE D'HABITATION
soumis aux dispositions
de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

CHAPITRE II
CONDITIONS GENERALES

- 1 - DEFINITION DES LOCAUX
 - 1.1 - Désignation des locaux
 - 1.2 - Destination - usage
 - 1.2.1. Chambres de service
 - 1.2.2. Emplacements de stationnement
 - 1.2.3. Caves
- 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT
 - 2.1. - Durée
 - 2.2. - Résiliation - congé
 - 2.2.1. Forme du congé
 - 2.2.2. Congé du preneur
 - 2.2.3. Congé du bailleur
 - 2.2.4. Restitution des locaux
 - 2.3. - Renouvellement - tacite reconduction
 - 2.4. - Décès - abandon de domicile
- 3 - CONDITIONS FINANCIERES
 - 3.1. - Loyer
 - 3.2. - Indexation du loyer
 - 3.3. - Charges
 - 3.3.1. Modalités de remboursement
 - 3.3.2. Compteurs
 - 3.4. - Modalités de règlement
 - 3.5. - Dépôt de garantie
 - 3.5.1. Montant
 - 3.5.2. Modalités de restitution
 - 3.6. - Clause pénale
 - 3.7. - Indemnité d'occupation
 - 3.8. - Frais
- 4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX
 - 4.1. - Conditions générales
 - 4.2. - Risques technologiques et naturels
 - 4.3. - Diagnostic de performance énergétique
 - 4.4. - Dossier technique amiante
 - 4.5. - Modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
 - 4.6. - Règlement de copropriété - Règlement intérieur
 - 4.7. - Droit d'accès et de visite
- 5 - CONDITIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN, AUX TRAVAUX ET REPARATIONS
 - 5.1. - Entrée dans les lieux
 - 5.2. - Entretien - réparations
 - 5.3. - Ramonage - chaudière - canalisation
 - 5.4. - Travaux exécutés par le preneur
 - 5.5. - Travaux du bailleur
 - 5.6. - Parachèvement de l'immeuble
 - 5.7. - Travaux extérieurs à l'immeuble
 - 5.8. - Restitutions des lieux
- 6 - RESPONSABILITE ET RECOURS
 - 6.1. - Dégradations et pertes
 - 6.2. - Assurance du preneur
 - 6.3. - Sinistres - désordres
 - 6.4. - Sinistre(s) antérieur(s) ayant donné lieu à indemnisation
 - 6.5. - Renonciation à recours
- 7 - SOUS-LOCATION - CESSION
- 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE
- 9 - SUBSTITUTION
- 10 - TOLERANCES
- 11 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
- 12 - ELECTION DE DOMICILE
- 13 - ENREGISTREMENT

Handwritten signatures and initials: a blue signature and the initials 'C.J.' in black ink.

La présente location est soumise aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée s'appliquant aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte, professionnel et habitation, ainsi qu'aux locaux accessoires à ces locations.

Ce contrat conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES est constitué du présent chapitre II CONDITIONS GENERALES et du chapitre I CONDITIONS PARTICULIERES. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent chapitre II CONDITIONS GENERALES et du chapitre I CONDITIONS PARTICULIERES, les dispositions des articles du chapitre I CONDITIONS PARTICULIERES prévaudront.

A défaut pour le preneur, lors de la signature du bail ou à tout moment de celui-ci, d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou de son partenaire avec lequel il est lié par un PACS, toutes les notifications, significations ou demandes de résiliation seront de plein droit opposables à ce dernier.

1 - DEFINITION DES LOCAUX

1.1. - Désignation des locaux

Les locaux objet du présent bail sont désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIERES, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

1.2. - Destination - usage

Le preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, à titre de résidence principale et pour son usage personnel.

Les lieux loués sont utilisés à usage exclusif d'habitation bourgeoise, conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil.

L'autorisation d'utiliser une partie des locaux pour l'exercice d'une profession libérale peut être donnée par le bailleur, à l'entière discrétion de ce dernier, à la condition expresse que le preneur ait obtenu au préalable les autorisations administratives requises.

Dans ce cas, le preneur fait son affaire personnelle de toute prescription relative à cet usage professionnel, de telle manière que le bailleur ne soit en aucun cas recherché ni inquiété par l'administration, les autres occupants de l'immeuble ou les tiers en général.

1.2.1. - Chambres de services

Les chambres de service dont la location est comprise dans le présent contrat ne peuvent être occupées que par les membres de la famille du preneur, les personnes à sa charge ou à son service ; il ne doit pas y avoir plus de deux occupants adultes ou non par chambre et aucune préparation culinaire ne peut y être faite.

1.2.2. - Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement ne peuvent être utilisés que pour le stationnement temporaire de véhicules de tourisme en état de marche ou motos, à l'exclusion de tout camion, remorque, caravane..... Pour les véhicules qui ne sauraient pas en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après une mise en demeure restée infructueuse, de faire procéder à l'enlèvement du véhicule au frais du propriétaire.

Les boxes fermés ne peuvent en aucun cas servir de remise.

1.2.3. - Caves

Le preneur s'interdit, pour les caves dont la location est comprise dans le présent bail et dépendantes d'immeubles situés en zone inondable, d'entreposer à même le sol ses affaires personnelles.

Le preneur s'engage à les surélever à une hauteur suffisante par rapport au sol.

2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

2.1. - Durée

La durée et la prise d'effet du présent bail sont précisées aux CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. - Résiliation - congé

2.2.1. - Forme du congé

Le congé, qu'il soit notifié par le bailleur ou par le preneur, est donné par lettre recommandée avec AR ou par exploit d'huissier.

2.2.2 - Congé du preneur

Le preneur peut mettre fin au présent bail, à tout moment et sans motif, sous réserve de respecter un préavis de trois mois

Ce délai de préavis est ramené à un mois dans les cas suivants :

- en cas de mutation professionnelle, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou obtention d'un premier emploi ;
- pour le locataire âgé de plus de 60 ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- pour le locataire bénéficiaire du RMI.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le preneur a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur avant cette date.

Le preneur reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

2.2.3.- Congé du bailleur

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le preneur de l'une des obligations lui incombant.

Pendant la durée du congé, le preneur n'est tenu au paiement du loyer et des charges que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués et jusqu'à remise définitive des clés.

2.2.4. - Restitution des locaux

A l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

2.3. - Renouvellement - tacite reconduction

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-dessus, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au preneur le renouvellement de son bail pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnés suivants les règles prévues ci-dessus, le bail se renouvellera de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

2.4. - Décès - abandon de domicile

En cas de décès du preneur ou en cas d'abandon de domicile, le bail est résilié de plein droit.

Toutefois, dans l'un ou l'autre des cas suivants, le bail est transféré ou poursuivi au profit :

- de son conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ou de son partenaire auquel le preneur est lié par un PACS ;
- des descendants, ascendants, concubin notoire ou personnes à charges qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon de domicile.

Dans le cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

3 - CONDITIONS FINANCIERES

3.1. - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel, hors taxes et hors charges, dont la valeur de base est précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

3.2. - Indexation du loyer

Pendant le cours du présent bail, le loyer varie chaque année, automatiquement, à la date stipulée aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

La révision du loyer s'établit en fonction de la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux qui lui serait substitué.

L'indice de base à retenir est celui stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES

3.3. - Charges

En sus du loyer, le preneur s'oblige à rembourser au bailleur sa quote-part de charges réglementaires telles que définies par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 ou de tout autre décret qui lui serait substitué.

Ces 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 menus réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

3.3.1. - Modalités de remboursement

Le remboursement au bailleur, s'effectue sous forme d'une provision appelée chaque mois en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée en fonction des tantièmes émanant, soit du règlement de copropriété, dans le cas où l'immeuble est soumis à ce statut, soit du règlement intérieur de l'immeuble s'il en a été établi un. A défaut, la répartition des charges sera effectuée au prorata des surfaces louées, éventuellement pondérées.

3.3.2. - Compteurs

Lorsque les lieux loués sont équipés de compteurs individuels privés pour l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage ou autre, la répartition des fournitures sera effectuée au prorata des consommations individuelles.

En cas de défaillance de ces compteurs ou dans le cas de l'impossibilité à procéder à leur relevé, la consommation est déterminée forfaitairement par le bailleur.

3.4. - Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer le loyer et ses accessoires, au domicile du bailleur, de son représentant ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le règlement peut être effectué par prélèvement automatique, chèques bancaires ou postaux.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de paiement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

Tout règlement partiel sert à l'apurement de la créance la plus ancienne. Il s'impute en premier lieu sur le dépôt de garantie, en second sur le loyer, en troisième sur le remboursement des charges justifiées, et ensuite sur les taxes locatives et sur les provisions.

3.5. - Dépôt de garantie

3.5.1. - Montant

Pour garantir l'entière exécution de ses obligations, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant est précisé aux CONDITIONS PARTICULIÈRES. Ce dépôt n'est productif d'aucun intérêt.

3.5.2. - Modalités de restitution

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi n°89-462 de la loi du 6 juillet 1989, cette somme est restituée au preneur dans les deux mois de la restitution des clés et après libération totale des lieux et production de la justification de l'acquit des contributions, taxes et autres droits.

Sur le dépôt de garantie, il pourra être retenu les sommes dues par le preneur au bailleur, notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation, la taxe des ordures ménagères ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux.

Lorsque les locaux loués sont situés dans un immeuble en copropriété, le bailleur est en droit de conserver une partie du dépôt de garantie au-delà de ce délai de deux mois, dans l'attente de la régularisation des charges de copropriété approuvée par l'assemblée générale annuelle. L'apurement des comptes du dépôt de garantie sera réalisé dans le mois suivant cette approbation définitive.

Le preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

3.6. - Clause pénale

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, et plus généralement du non paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité, au titre de la réparation du préjudice subi par le bailleur, égale à 10% du total des sommes dues.

L'application de cette clause ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

3.7. - Indemnité d'occupation

Au cas où, après expiration d'un congé, cessation ou résiliation judiciaire, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits est redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le dernier loyer mensuel dû en vertu du présent bail.

Cette indemnité est exigible dès le jour suivant la fin de la location et jusqu'au jour de la restitution effective des locaux ; les charges demeurent dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

3.8. - Frais

Les honoraires de négociation des présentes sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il en sera de même, selon l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux.

Les frais de rédaction de tout avenant au présent bail faisant suite à une demande particulière du preneur lui seront facturés sur la base des tarifs affichés.

4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

4.1. - Conditions générales

Conformément à l'article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur s'engage à user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble et au bon ordre. Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement du et des charges ainsi que de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

4.2. Risques technologiques et naturels

Lorsque l'immeuble dont dépendent les lieux loués objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrits ou approuvés et/ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles prescrits ou approuvés et/ou dans une zone de sismicité définie par décret pris en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, si la commune sur laquelle se situe le bien loué figure sur la liste arrêtée par le préfet, le bailleur informe le preneur des risques auxquels il est exposé. A cet effet, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé au présent bail.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

4.3 Diagnostic de performance énergétique

En application de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur, ces éléments n'ayant qu'une valeur informative.

4.4. - Dossier technique amiante

Pour les locaux objets des présentes, à l'exception des maisons individuelles, dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le bailleur laisse à disposition du preneur, le dossier technique amiante ainsi que sa fiche récapitulative, étant ici précisé que les recherches ont dû ou devront être opérées avant le 31/12/2003 pour les IGH ou le 31/12/2005 pour les autres immeubles collectifs.

4.5. Modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, les précisions relatives à la réception des services de télédiffusion sont annexées annexé au présent bail.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur, ces éléments n'ayant qu'une valeur informative.

4.6. - Règlement de copropriété - Règlement intérieur

Le preneur respecte les dispositions découlant, s'il en existe, des documents énumérés aux CONDITIONS PARTICULIERES liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété ou règlement intérieur.

En tout état de cause, il devra respecter les obligations suivantes :

- de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code rural ;
- ne rien déposer dans les parties communes (paliers, couloirs, hall...) ni sur les balcons ;
- ne rien exposer aux fenêtres et balcons, notamment de n'étendre ni mettre le linge à sécher ;
- de fixer et d'installer les jardinières à l'intérieur des balcons ;
- ne secouer ni brosser ni tapis, ni linge par les fenêtres sur rue ou sur cour ;
- de ne jeter dans les vide-ordures ou autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;

T

C.S

- ne pas installer d'antenne extérieure de quelque sorte que ce soit sans l'autorisation écrite du bailleur ;

- ne pas laisser les enfants jouer dans les parties communes de l'immeuble, ne pas y stationner et n'y garer motos, vélos, voitures d'enfants qui devront être remisés dans les locaux prévus à cet effet s'il en existe

En outre, le preneur se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

4.7. - Droit d'accès et de visite

Le preneur autorise l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Ce droit d'accès s'applique également pour tout diagnostic technique que le bailleur juge utile de réaliser en conformité avec les prescriptions légales (loi Carrez, amiante, plomb...).

Lorsqu'un congé est délivré, le bailleur est libre de poser tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux à la suite d'un congé, le preneur est tenu, conformément à l'article 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, de laisser visiter les lieux loués, deux heures par jour convenus d'un commun accord et à défaut de 18 heures à 20 heures pendant les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le preneur pourrait être redevable envers le bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

5 - CONDITIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

5.1. - Entrée dans les lieux

Le locataire prend les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi à la demande de l'une ou l'autre des parties au présent bail.

5.2. - Entretien - réparations

Au regard de l'article 7 d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur est tenu de 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 définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté,

malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à rembourser, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents aux contrats d'entretien collectif qui pourraient être conclus par le bailleur à cet effet.

Il informe immédiatement le bailleur de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation. Dans le cas, où le preneur manquerait à cette obligation, il ne pourra prétendre réclamer au bailleur aucune indemnité à raison de ces dégradations. Il serait en outre redevable envers le bailleur de tout préjudice lié à une aggravation du dommage survenue après la date à laquelle il l'a constaté.

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur de toute apparition d'insectes ou de parasites.

5.3. - Ramonage - chaudière - canalisation

Le preneur est tenu de faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

Il s'engage à entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les lieux loués, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

Il veille au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

Le bailleur peut, à tout moment, exiger, de la part du preneur, des justificatifs de ces entretiens.

5.4. - Travaux exécutés par le preneur

Selon l'article 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur ne peut entreprendre aucune transformation des lieux loués ou équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, il devra laisser les lieux, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif.

Toutefois, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du preneur.



Le preneur ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur, cloisons, plancher, plafond, terrasse, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires sont supportés par le preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportées par le preneur pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

5.5. - Travaux du bailleur

Conformément à l'article 7 e) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur laisse exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, quels qu'en soit les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil.

5.6. - Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur doit supporter les inconvénients résultants des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

5.7. - Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les

immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour lui, sans qu'il puisse à aucun moment intenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs

5.8. - Restitution des lieux

Il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur s'engage à remettre la totalité des clés, moyens d'ouverture magnétiques ou électroniques qu'il détient et à donner sa nouvelle adresse.

Le preneur rend les lieux loués en bon état de réparations locatives, les locaux étant entièrement vidés et nettoyés y compris la cave et autres locaux accessoires objet du présent bail.

Si le preneur est absent aux jours et heures fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier, à frais partagés entre le preneur et le bailleur lorsque les parties auront été avisées dans un délai d'au moins sept jours par lettre recommandée avec AR.

Les dégradations locatives relevées seront supportées par le preneur et imputées par priorité sur le dépôt de garantie s'il en existe un.

6 - RESPONSABILITE ET RECOURS

6.1. - Dégradations et pertes

Conformément à l'article 7 c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur est tenu de répondre à toutes dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il est tenu également de répondre des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou par les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble

6.2. - Assurance du preneur

Le preneur s'assure contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Il doit justifier auprès du bailleur de la souscription de ces assurances ainsi que du paiement des primes correspondantes à son entrée dans les lieux puis ensuite chaque année.

6.3. - Sinistres - désordres

Le preneur doit déclarer immédiatement à sa compagnie et tenir informé conjointement le bailleur ou son mandataire de tous sinistres survenus dans les lieux loués.

 C.5

Il est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

6.4. Sinistre(s) antérieur(s) ayant donné lieu à indemnisation

Si le bien loué objet des présentes a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant un risque de catastrophe naturel ou technologique conformément aux articles L.125-2 et L.125-8 du Code des assurances, le bailleur en informe par écrit le preneur qui le reconnaît et dont une copie est annexée aux présentes.

6.5. - Renonciation à recours

Sauf faute du bailleur, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble
- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble
- au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

7 - SOUS-LOCATION - CESSION

Il est interdit au preneur, de céder ou de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le preneur ne peut céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation.

8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement du dépôt de garantie, de tout ou partie du loyer et des charges à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent bail est résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Tout offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement bancaire, le montant du loyer et de ses accessoires ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

A défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le preneur doit répondre ou de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles et un mois après commandement demeuré infructueux, le présent bail est résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

9 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte que tout dépôt de garantie, acte de cautionnement ou autre garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

10 - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne peuvent en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

11 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Pour l'exécution des obligations du présent bail, les copreneurs sont tenus solidairement et indivisiblement. Il en est de même pour les personnes qui pourraient se prévaloir des

Handwritten marks: a signature and the number 0.5

dispositions de l'article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des cotitulaires.

Cette solidarité cessera de produire ses effets que lorsque les deux parties auront libérés les lieux et remis les clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- pour le bailleur, au siège de son mandataire
- pour le preneur, dans les lieux loués

13 - ENREGISTREMENT

Si l'enregistrement du présent contrat était requis, les frais en découlant seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR





ANNEXE CONTRAT DE LOCATION

**HONORAIRES GERANCE, LOCATION, CONSULTATIONS
TARIFICATION EN VIGUEUR AU 01/01/08**

Ordonnance n°86-1243 du 01/12/1990 relative à liberté des prix et de la concurrence. Arrêté du 29/06/1990 relatif à la publicité par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières

	€	%	Base
HONORAIRES DE LOCATION :			
A charge du propriétaire		8.37 % TTC	Loyer annuel
A charge du preneur		8.37 % TTC	Loyer annuel
A charge du preneur (client CAPRI)		8.01 % TTC	Loyer annuel
A charge du propriétaire		8.01 % TTC	Loyer annuel
Frais de rédaction de bail (partagé par moitié entre propriétaire et locaux)	120.00 € TTC		Forfait
FRAIS ANNEXES :			
Avenant modificatif	137.54 € TTC		Forfait
Annulation ou report du préavis	59.80 € TTC		Forfait
Délivrance de quittance supplémentaire	5.98 € TTC		Forfait
Clôture du compte	7.17 € TTC		Forfait
FRAIS ADMINISTRATIFS :			
Frais de photocopie et télécopie (par page)	0.18 € TTC		Forfait
Document inférieur à 20 pages	5.98 € TTC		Forfait
Document supérieur à 20 pages			Vacation & Frais réels
Frais administratif	1.80 € TTC		Forfait
Frais d'échéancier	10.00 € TTC		Forfait
RENOUVELLEMENT DE BAIL :			
Bail d'habitation	59.80 € TTC		Forfait
Bail Commercial	179.40 € TTC		Forfait
VACATION HORAIRE :			
Cadre : Heures ouvrables	57.99 € TTC		Forfait horaire
Cadre : Heures non ouvrables	59.80 € TTC		Forfait horaire
Non Cadre : Heures ouvrables	39.00 € TTC		Forfait horaire
Non Cadre : Heures non ouvrables	41.86 € TTC		Forfait horaire

IMPORTANT :

En matière de la colocation : lors d'un changement à hauteur de 50 % des colocataires, il sera nécessaire de procéder à la résiliation du bail d'origine et de signer en régularisation un nouveau contrat de location. Il sera donc facturé à ce titre de nouveaux honoraires de location.