

SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU

Huissier de Justice Associé

28 rue Antoine Lavoisier

77680 ROISSY EN BRIE

hdjoliveau@gmail.com

Tel : 01 64 43 52 70

Fax : 01 60 28 39 31

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION



Compétence territoriale :

Cour d'Appel de Paris
(dept 77 - 75 - 91 - 94 - 93 - 89)

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
ET LE QUATORZE NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'OZOIR LA FERRIERE

Société Coopérative de Crédit à Capital Variable et Responsabilité Statutairement Limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro B 487 852 287 dont le siège social est situé au 42 avenue du Général De Gaulle à 77330 Ozoir La Ferrière, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat Maître Guillaume MEAR,
Avocat au Barreau de MELUN, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 avenue Thiers à 77008 MELUN CEDEX.

Agissant en vertu de la Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 et des dispositions du Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012.

Le commandement de payer valant saisie ayant été signifié le 03/09/2019 ; le paiement de la somme due n'étant pas intervenu, le procès-verbal de description des lieux devant figurer au cahier des conditions de vente doit être effectué.

Je, Maître Renaud OLIVEAU, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL EXEJURIS dont le siège social est 28 rue Antoine Lavoisier à 77680 Roissy en Brie, soussigné,

Les jour, mois et an que dessus, je me suis transporté sur la commune de Tournan en Brie (Seine & Marne) au 14 rue Albert et FERIAUD accompagné de la Brigade de Gendarmerie de Tournan en Brie, d'un serrurier de la société ATH, d'un géomètre du Cabinet DHS et d'un diagnostiqueur de la société BEA afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.



Il s'agit d'une maison d'habitation faisant l'objet d'un bail d'habitation (détails en fin d'acte) occupée par Madame Erika VIEIRA MOTA, Monsieur Bruno COELHO FERREIRA DA SILVA et leurs enfants.

Cette maison d'habitation occupée dans sa totalité par les locataires présente la particularité d'être divisée en trois logements distincts situés pour le premier au rez-de-chaussée et à l'étage pour les deux autres dont l'un dispose d'un accès aux combles.



REZ-DE-CHAUSSEE

On accède à la maison par une porte palière avec vitre en imposte, laquelle est en très bon état.

Entrée (parties communes)

Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Peinture blanche type couche d'apprêt
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.



L'entrée bénéficie d'un plafonnier et est chauffée au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement. Je constate dans l'entrée la présence d'un compteur LINKY. L'escalier disposé dans l'entrée permet d'accéder à l'étage.

Logement A

Pièce principale

On accède au premier logement de l'entrée (parties communes) par une porte ne présentant pas les caractéristiques d'une porte palière. La pièce dispose d'un tableau électrique et d'un compteur LINKY propre.



Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée
Nota : très bon état.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : très bon état.

Murs :

Peinture blanche
Nota : très bon état.

Plafond :

Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : très bon état.

Le coin séjour est éclairé par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison et est chauffée au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement.



La cuisine est ouverte sur le reste de la pièce ; la séparation étant matérialisée par un plan de travail assorti aux meubles de cuisine. Les revêtements de la cuisine sont strictement analogues à ceux constatés dans la partie séjour.



La partie cuisine est éclairée par :

- une porte-fenêtre aluminium, double vitrage à deux vantaux coulissants donnant vue et accès au jardin en partie arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants.
- une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants.

Le coin cuisine est chauffé au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement. Celui-ci est équipé de meubles de cuisine de style contemporain de couleur blanche laquée sur lequel repose un plan de travail en résine de couleur anthracite.

Salle de bains

On y accède de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en très bon état.



Sol :

Carrelage

Nota : très bon état.

Murs :

Carrelage sur toute la hauteur

Nota : très bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce dispose d'une baignoire d'angle avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide, flexible de douche, douchette et barre de douche ainsi qu'un meuble de salle de bains avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs.

La salle de bains est équipée d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

WC

On y accède de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état.

Sol :

Carrelage

Nota : très bon état.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : très bon état.

Murs :

Peinture blanche et carrelage derrière la cuvette

Nota : très bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est équipée d'un petit lavabo avec robinet mitigeur et une cuvette de wc suspendue GEBERIT.

Bureau

On y accède de l'entrée de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage imitation parquet
Nota : très bon état.

Plinthes :
Carrelage
Nota : très bon état.

Murs :
Peinture blanche
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants. La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier donnant sur l'entrée dont les marches et contre-marches sont revêtues de carrelage, lequel est en bon état. La trémie est éclairée par deux fenêtres en PVC, double vitrage à deux vantaux.

ETAGE

Dégagement

Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui des marches

Nota : très bon état.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : très bon état.

Murs :

Peinture blanche

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

Logement n°2

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture blanche.

Pièce principale



Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : très bon état.

Murs :
Peinture blanche
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen de deux radiateurs électriques, lesquels sont en bon état de fonctionnement et est éclairée par deux fenêtres en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. La pièce dispose d'un tableau électrique et d'un compteur LINKY propre.

Salle d'eau

On y accède de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Murs :
Carrelage sur toute la hauteur
Nota : très bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : très bon état.

La pièce est équipée d'une cuvette de wc suspendue de marque GEBERIT, une cabine de douche avec barre multi-jets et un meuble de salle de bains composé d'une vasque avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs.

Par ailleurs, je constate dans la pièce principale qu'une ouverture a été pratiquée sur la cloison et qu'un escalier a été aménagé permettant d'accéder aux combles.

On accède aux combles par cet escalier en bois, lequel est en très bon état.



COMBLES

On accède à une pièce aménagée sous combles par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en très bon état.



En premier lieu, je constate que le chauffe-eau assurant la production d'eau chaude du logement situé en dessous y est disposé.

Sol :
Parquet flottant
Nota : très bon état.

Plinthes :
Bois assorti au revêtement de sol
Nota : très bon état.

Murs :
Peinture blanche
Nota : très bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : très bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique et est éclairée par deux velux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison.

Logement n°3

On y accède du dégagement par une porte en bois avec serrure trois points revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état. La pièce dispose d'un tableau électrique et d'un compteur LINKY propre.

Pièce principale



Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Plinthes :
Carrelées
Nota : très bon état.

Murs :
Peinture blanche
Nota : très bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : très bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique et est éclairée par deux fenêtres en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants.



Salle d'eau

On y accède de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état.

Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Murs :
Carrelage sur toute la hauteur
Nota : très bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une petite fenêtre, double vitrage à un vantail donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison et est équipée d'une cabine de douche avec barre multi-jets et d'un meuble de salle de bains disposant d'une vasque avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs.

Le logement dispose d'un wc auquel on accède par une porte en bois revêtue de peinture blanche de la pièce principale.

Sol :
Carrelage
Nota : très bon état.

Plinthes :
Carrelées
Nota : bon état.

Murs :

Carrelage sur le mur derrière la cuvette habillant le dispositif de la cuvette et peinture blanche

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce est équipée d'un petit lavabo avec robinet mitigeur et une cuvette de wc suspendue de marque GEBERIT.

Chambre

On y accède de la pièce principale par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est en bon état.



Sol :

Carrelage

Nota : très bon état.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : très bon état.

Murs :

Peinture blanche

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce est éclairée par deux velux donnant vue respectivement sur l'avant et l'arrière de la maison. Le ballon d'eau chaude assurant la production d'eau chaude du logement y est disposé.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement.

Bail : fait à Tournan en Brie le 27/04/2018

Loyer : 1250,00 € / mois

Durée : 3 ans

Date d'effet : 27/04/2018

Locataires :

- Madame Erika VIEIRA MOTA

- Monsieur Bruno COELHO FERREIRA DA SILVA

Syndic

AVF IMMOBILIER
28 rue de Paris
77220 Tournan en Brie
Tél. 01 64 07 22 96

Telles sont les constatations faites.

Je me suis alors retiré et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit auquel est annexé l'attestation de superficie.

Coût de l'acte : Quatre cent quatre vingt dix neuf Euros et vingt deux centimes.

Détail :

Emolument		220,94 Euros
Emolmt compl.		75,00 Euros
Prestation		100,00 Euros
Frais déplacement		7,67 Euros
Total H.T.		403,61 Euros
TVA	20,0%	80,72 Euros
Taxe forfaitaire		14,89 Euros
Forfait photos		0,00 Euros
Total T.T.C.		499,22 Euros



Me Renaud OLIVEAU

Certificat de surface habitable

N° Dossier : 2019-11-009 Mr VIEIRA Adam Luis

Situation de l'immeuble visité par : Francisco GOMEZ

14, Rue Albert et Feriaud
77220 TOURNAN EN BRIE

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Entrée, Dégagement, Toilettes, Placard-ECS, Salle de Bains, Chambre 1, Cuisine-Coin-Repas, Salon, Garage, Palier, Chambre 2, Salle d'eau-1, Chambre 3, Salle d'eau-2, Toilettes 2, Chambre 4, Plalier-2, Chambre-Combles



Section cadastrale : AC - 166

Surface habitable : 134.76 m²
CENT TRENTE QUATRE METRES CARRES ET SOIXANTE SEIZE
CENTIEMES

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte « (m ²) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m ²)
Entrée	3.68		Embrasure : 0.25
Dégagement	1.69		
Toilettes	1.34		
Placard-ECS	0.54	1.05	
Salle de Bains	4.78		
Chambre 1	11.53		
Cuisine-Coin-Repas	17.35		
Salon	17.15		
Palier	1.87		Embrasure : 0.45
Chambre 2	20.85		
Salle d'eau-1	3.34		
Chambre 3	21.70		
Salle d'eau-2	2.55		
Toilettes 2	1.12		
Chambre 4	9.82	4.24	
Plalier-2	0.86		
Chambre-Combles	14.59	8.08	
Garage			21.59 m ²
Totaux	134.76 m²	13.37 m²	22.29 m²

2019-11-009 Mr VIEIRA Adam Luis - 77220 - TOURNAN EN BRIE

1/2

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **134.76 m²**

Propriétaire

*Mr VIEIRA Adam Luis
14, Rue Albert et FERIAUD
77220 - TOURNAN EN BRIE*

Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**
Police d'assurance : **ALLIANZ Police n° 49 022 209 (31/12/2019)**
Date d'intervention : **14/11/2019**

Références réglementaires

Autre(s) élément(s) constitutif du ou des lots non pris en compte au titre de la surface habitable :

art R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation: La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; (...) Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Recommandation ! : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

D-H-S Sarl
14, Rue du Bois Guillaume
91000 EVRY



Signature inspecteur

2019-11-009 Mr VIEIRA Adam Luis - 77220 - TOURNAN EN BRIE

D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : dhs@evry.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



CONTRAT DE LOCATION

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

(Le présent contrat de location est régi dans son intégralité par la loi évolutive de 1989)

Loi n°89-462 du 06/07/89 modifiée

- par la loi :

- n°94-624 du 21/07/1994
- 98-657 du 29/07/1998
- n°99-944 du 15/11/1999
- n°2000-1208 du 13/12/2000 (loi S.R.U)

- par le décret n° 2002-120 du 30/1/2002

- par la loi n° 2003-9 du 03/01/2003

- par l'ordonnance n° 2005-655 du 08/06/2005

- par la loi n° 2006-872 du 13/07/06 (loi E.N.L)

- par la loi n° 2008-111 du 08/02/2008

HABITATION PRINCIPALE

HABITATION PRINCIPALE et PROFESSIONNELLE

(sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires). Le locataire s'interdit d'exercer, dans les lieux loués, une activité industrielle ou commerciale.

Entre les soussignés :

Le(s) BAILLEUR(S)

MANDATAIRE (le cas échéant)

<p>Mr VIEIRA Adam</p> <p>1 Chemin des Clozeaux 77 220 PRESLES EN BRIE</p> <p>Tél. 06.07.21.45.39</p> <p>Dénoté(s) « LE BAILLEUR » au singulier</p>	<p>AVF IMMOBILIER</p> <p>28 rue de Paris 77220 Tournan en Brie</p> <p>Tél. 01.64.07.22.96</p> <p>Représentée par : Stéphanie FERNANDEZ</p> <p>S.A.R.L au capital de 10 000 € Carte professionnelle n° T1197 Siret n° 492044234- APE 6831Z</p>
--	--

Et

LE(S) LOCATAIRE(S) : dénoté(s) « Le LOCATAIRE » (au singulier)

Monsieur COELHO FERREIRA DA SILVA Bruno, Manuel né le 24/09/1977 à VALONGO (Portugal).

Madame VIEIRA MOTA Erika, Vallene née le 12/09/1988 à CHAMPIGNY SUR MARNE.

Tous deux célibataire et de nationalité Portugaise.

Demeurant ensemble au 48 Bld Victor Hugo 77 220 GRETZ ARMAINVILLIERS

Tél : 06.16.55.16.65 Mme / 06.13.79.12.39 Mr

Ainsi que

La **CAUTION** du **PRESENT CONTRAT**

Néant

Il a été convenue et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés, situés et décrits ci-dessous au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

Paraphes :

SF

CFDSBM

EVVM -1-

LOCAUX

Adresse : 14 Rue Albert et Feraud
77 220 TOURNAN EN BRIE

DESIGNATION		Nombre de pièces principales : 5 Surface ou volume habitable : 120 m ²
<input type="checkbox"/> Appartement	<input checked="" type="checkbox"/> Maison	Etabli par : ADH. diagnostics <small>(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées au sens de l'art.R111-2al. 2 et 3 du CCH)</small> Maison à usage d'habitation comprenant au rdc : entrée, salon séjour avec Cuisine ouverte, chambre, salle de bains et wc indépendant. A l'étage 1 chambre avec salle d'eau et wc, 1 chambre avec salle d'eau, Wc indépendant et bureau. Le tout sur un terrain de 291 m² avec garage
<input type="checkbox"/> Terrain 291m ²		
DEPENDANCES		
<input checked="" type="checkbox"/> Garage n°	<input type="checkbox"/> Place de station ¹ n°	
<input type="checkbox"/> Cave n°	<input type="checkbox"/> Box n°	
<input type="checkbox"/> Abri de jardin	<input type="checkbox"/>	
Énumération des parties et équipements PRIVATIFS :		
<input checked="" type="checkbox"/> Chauffage individuel	<input checked="" type="checkbox"/> Eau chaude individuelle	<input checked="" type="checkbox"/> Eau froide individuelle <input type="checkbox"/> Visiophone <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Digicode
<input checked="" type="checkbox"/> Boîte aux lettres	<input checked="" type="checkbox"/> Antenne TV	<input type="checkbox"/> Parabole <input type="checkbox"/>
Énumération des parties et équipements COMMUNS :		
<input type="checkbox"/> Chauffage collectif	<input type="checkbox"/> Eau chaude collective	<input type="checkbox"/> Eau froide collective <input type="checkbox"/> Visiophone <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Digicode
<input type="checkbox"/> Antenne TV collective	<input type="checkbox"/> Parable collective	<input type="checkbox"/> Local à poubelles <input type="checkbox"/> Espace verts <input type="checkbox"/> Vide-ordure <input type="checkbox"/> Ascenseur
<input type="checkbox"/> Gardiennage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OUTRE LES CONDITIONS GENERALES CI-APRES, LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION EST CONSENTI ET ACCEPTE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS SUIVANTES :

FIXATION DU LOYER

Loyer mensuel	1 250,00 €	Mille deux cent cinquante euros
Provisions sur charges	0,00 €	Zéro euros
Total mensuel	1 250,00 €	Mille deux cent cinquante euros

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire* : €

Date de versement du dernier loyer acquittée par le précédent locataire*

*Mentions obligatoires lorsque ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature des présentes.

Détail des charges :

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 paragraphe a) et b) de la loi reproduits ci-dessous :

- Article 17 paragraphe a) :

Le loyer :

- o des logements neufs ;
- o des logements 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 Décembre 1986 précitée ;
- o 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'u montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

- Article 17 paragraphe b) :

Le loyer :

- o Des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au paragraphe 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.

Paraphes :

SP

EVUM
- 2 -

(Mod., L. n. 94-621, 21 juillet 1994 article 16)

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997 sous réserve de prorogation"

Déclaration du bailleur : le bien, objet des présentes, a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances ? Oui Non

Le bien objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au bruit (zones aéroportuaires) visées par l'art. L 147-5 du code de l'urbanisme, **zone :**

Le bien est actuellement occupé et le locataire en place a donné congé pour le : _____, le bailleur s'engage à informer dans les meilleurs délais de tout retard dans la libération des lieux. En prévision de cet aléa, le locataire procédera aux diligences nécessaires à son emménagement dans les plus courts délais avant la date d'effet du présent bail.

TERME DE PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le cinq de chaque mois sur le compte bancaire :

- du Bailleur
- du Mandataire
- représenté par

Le premier règlement se fera par chèque bancaire.

REVISION DU LOYER

Article 17 paragraphe d) de la loi du 06 Juillet 1989 (modifiée 1994/ 1998 / 1999 /2000 / 2002 / 2003 / 2005 / 2006 /2008)

L'augmentation du loyer ne peut excéder la variation du nouvel indice dit « **Indice de référence des loyers** » publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le loyer sera révisé chaque année le **27 Avril** sur la base de l'Indice de référence des loyers par rapport à l'année précédente.

Indice de référence des loyers | 1er trimestre 2018 Valeur : 127.22

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de **1 250,00 €** (Mille deux cent cinquante euros)

Cette somme, ne pouvant excéder un mois de loyer hors charges. (art.22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

DUREE INITIALE - DATE de PRISE d'EFFET - TACITE RECONDUCTION - RESIALIATION - CONGE

<p>BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE ou « SOCIETE CIVILE FAMILIALE » :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 3 ans</p> <p><input type="checkbox"/> INFERIEURE à 3 ans (mais d'au moins 12 mois), soit _____ mois, durée motivée par l'événement suivant :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> RAISONS PROFESSIONNELLES :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> RAISONS FAMILIALES :</p>	<p>BAILLEUR « PERSONNE MORALE » :</p> <p><input type="checkbox"/> 6 ans</p>
--	--

Le présent contrat prendra effet le **vendredi 27 avril 2018** Renouvellement Tacite reconduction (cf. C.G chapitre I).

Paraphes : *SP*

CFJSBM *EVUM*

S'il veut résilier le présent contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre :

- au plus tard le mardi 27 octobre 2020 pour un contrat de 3 ans au moins.
 au plus tard le _____ pour un contrat inférieur à 3 ans.

CLAUSE EXPRESSE de TRAVAUX ENTRAINANT une MODIFICATION de LOYER (cf. C.6 Chapitre VI)

Travaux éventuels, exécutés par : <input type="checkbox"/> le propriétaire <input type="checkbox"/> le locataire Et de ce fait, le loyer sera minoré de : <input checked="" type="checkbox"/> minoré de € maximum <input type="checkbox"/> majoré de € Pendant 1 mois.	<u>Nature des travaux</u> <u>Imputation sur le loyer :</u>
--	---

CLAUSES PARTICULIERES

Le locataire s'engage à fournir chaque année au bailleur ou son représentant :

- Une attestation d'assurance multirisques habitation.

Les locataires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses et balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Il est ici précisé qu'il est interdit d'effectuer des travaux sur les revêtements (murs, sols), sans l'accord préalable et écrit du bailleur ou de son mandataire.

Il est également indiqué que si le locataire souhaitait effectuer des travaux d'embellissement des peintures, ceux-ci resteraient à sa charge. Le bien loué devra impérativement être restitué dans les couleurs d'origines.

Le preneur reconnaît prendre le bien en l'état après l'avoir visité et ne pourra réclamer aucune amélioration ou embellissement à la charge du bailleur pendant la durée de la location.

DOCUMENTS ANNEXES

- Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier)
- Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87-712 du 26 Août 1987)
- Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87-713 du 26 Août 1987)
- Etat des risques naturels et technologiques (art. L.125-5 nouveau du code de l'environnement)
- Diagnostic de performance énergétique
- Loi Carrez
- La notice d'information
- Acte de caution solidaire (Articles 2015 et 2021 du Code Civil)

Paraphes :

SP

CFDSBM

EVM

CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions figurant au recto, le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes :

I – DUREE – RESILIATION – RENOUVELLEMENT

(Articles 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la loi du 6 Juillet 1989)

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

- DUREE INITIALE (articles 10 et 13 de la loi)

Le contrat est conclu pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale"), ou à 6 ans (bailleur « personne morale »).

- RÉSILIATION - RENOUVELLEMENT - CONGÉ (articles 13 et 15 de la loi) :

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **PAR LE LOCATAIRE** : à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, 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 justifie un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

- **PAR LE BAILLEUR** : en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- **en cas de reprise**, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur (bailleur "personne physique"), son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, ou l'un des associés (bailleur "société civile familiale").

- **en cas de vente**, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé votant offre de vente au profit dudit locataire,

- RENOUVELLEMENT (articles 10, 11, 13 et 17 paragraphe c) de la loi

1 - Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier;

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "société civile"),

- soit à l'effet de réviser le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixe par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

2 - A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

- TACITE RECONDUCTION (articles 10 et 13 de la loi)

A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

B – CONTRAT D'UNE DURÉE INFÉRIEURE A 3 ANS pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (articles 11 et 13 de la loi).

- **DURÉE INITIALE** : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins un an, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

- **CONGÉ** : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **PAR LE LOCATAIRE** : à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation, 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 soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ;

- **PAR LE BAILLEUR** : en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat.

Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

- TRANSFORMATION EN CONTRAT DE TROIS ANS :

Paraphes :

SP

CFDSBM EVUM

Lorsque l'événement ne s'est pas produit on n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

II - CLAUSE PARTICULIÈRE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1^{ER} SEPTEMBRE 1948

Conformément à l'article 25 de la loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986 (modifiée 1989 et 1994), les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 (hormis ceux classés en catégorie IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. Ils sont désormais régis par les chapitres Ier à III du titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (modifiée 1994).

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixe par le bailleur ou proposé par le locataire.

À défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 paragraphe b) de la loi n° 69-462 du 6 juillet 1989.

III - CHARGES (article 23 de la loi de 1989 modifiée)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires elle cas échéant, le montant T.T.C des factures payées à une entreprise par le bailleur, conformément l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, à la liste définie par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87-713 du 26 août 1987) et à l'article 86 de la loi E.N.L du 13 juillet 2006 modifiant la loi de 1989 (dépenses d'entretien des ascenseurs visées par la loi) et le cas échéant, les charges visées à l'article 23 alinéa 5 modifié par la loi du 13 juillet 2006 en cas d'accord collectif local en matière d'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

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

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

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

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

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

IV - DEPÔT DE GARANTIE (Article 22 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi n° 2008-111 du 8 Février 2008 Article 10)

Le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges.

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

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum d'un mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (article 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés), sous réserve de justification.

Toutefois dans le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver sans intérêt une provision de 20 % pour le couvrir des charges en attente d'approbation des comptes. Le solde restant dû au-delà d'un mois produira intérêt au taux de 10 % du loyer mensuel en principal, par chaque période mensuelle commencée en retard, au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

V - CAUTIONNEMENT (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée 1994)

Paraphes :

SP

CFDSBM

EVJN

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

- reconnaître la portée et la nature de son engagement;

- indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;

- limiter la durée de son engagement ; lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au tenu du contrat de location.

(Qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

- le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (*sous peine de déchéance des accessoires, frais... : loi n° 98-657 du 29 juillet 1998*) en cas de cautionnement illimité (*article 2015 modifié du Code civil*) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (*article L.341-1 nouveau du Code de la Consommation*).

VI - TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DE LOYER

(*article 6 § a et 17 § e de la loi*)

A - TRAVAUX éventuellement EXECUTÉS par le LOCATAIRE :

Conformément à l'article 6§ de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 26 de la loi et constitue un logement décent au sens de la loi n° 20(N-1208 du 13/12/2000 (*cf. § VIII*), les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 4 du présent contrat.

B - TRAVAUX D'AMÉLIORATION éventuellement EXECUTÉS par le BAILLEUR:

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

VII - ÉTAT DES LIEUX (*article 3 de la loi du 6 juillet 89 issu de la loi du 21 juillet 94*)

État des lieux en annexé au présent contrat

Conformément à l'article 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. À défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (*articles 3 et 6 de la loi*).

LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VI*). La loi n° 2000-1208 du 13.12.2000 impose au bailleur, s'agissant de locaux destinés à l'habitation principale ou mixte du locataire, de remettre au locataire un logement décent (*article 6 alinéas 1 et 2 nouveaux de la loi du 6.07.89 issu de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 et du décret du 30/01/2002*), à savoir "un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. À défaut, le locataire pourra demander sa mise en conformité au bailleur sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le locataire pourra saisir le juge qui fixera la nature des travaux à effectuer et le délai d'exécution, celui-ci pouvant réduire le montant du loyer si le bailleur ne procède pas à sa mise en conformité.

Il est instauré par la loi n° 2000-1208 du 13.12.2000, une interdiction sous peine d'amende de 76.224,51 € au propriétaire, de louer des locaux vacants par un arrêté portant interdiction d'habitation ou de les mettre à disposition pour quelques causes que ce soit. Si une telle décision venait à être prise, le propriétaire sera tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et d'assumer le coût correspondant.

Le bailleur déclare en outre, relativement au bien loué, être à jour de toutes ses obligations légales, relatives aux normes et réglementations en vigueur notamment en matière de protection contre les risques d'amiante et de plomb et en matière de sécurité (*pour les piscines, cf. loi du 3 janvier 2003*).

2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI*).

3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives (*cf. articles sur logement décent*).

4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire si ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande, le bailleur ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise.

6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Paraphes :

SF

CFDSBM

EJUN

7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. L'article 93 al. 1 et 2 de la loi du 13.12.2000 impose au bailleur qui envisage de faire procéder à la pose de compteurs individuels d'eau froide d'informer le locataire sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

8. Préciser sur ce contrat de location son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

9. À compter du 1.10.2006, le bailleur s'engage à tenir à la disposition de tout candidat locataire le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-I modifié du C.C.H.

10. À compter du 12.08.2008, le bailleur s'engage à fournir le constat de risque d'exposition au plomb prévu par les articles L1334-5 et L1334-7 modifiés du Code de la Santé Publique.

**IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (articles 7 et 9-1 de la loi).
LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES:**

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer, des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies aux conditions générales - cf. chapitre III (et provisoirement par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 et l'article 23 de la loi de 1989 modifiée par la loi de 2006), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.
6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.
9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, dégât des eaux,..., et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.

11. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
12. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h,
Tout manquement du locataire à l'obligation de laisser visiter les locaux loués pendant 2 heures les jours ouvrables définie, donnera lieu à des dommages-intérêts au profit du bailleur correspondant au préjudice subi forfaitairement fixé à 2 mois de loyer.
13. S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un PACS ; à défaut et nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites par le bailleur vont de plein droit opposables au partenaire lié par PACS au locataire ou au conjoint dont l'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

X- CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent contrat sera résilié IMMEDIATEMENT DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du

Paraphes :

SA

CFDSBM

EVUM

loyers et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat. Lorsqu' une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, 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.

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

- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- En cas de troubles du voisinage constituant le non respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur au bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion, faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

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

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt l'égal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

XI- SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ. ÉLECTION DE DOMICILE

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

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire",

- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (*sous réserve de l'article 802 du Code Civil*) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de sa transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

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

XII- FRAIS. HONORAIRES (*article 5 de la loi*)

A compléter en page

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.

Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (*article 3 de la loi*).

ATTENTION ! Vous devez signer séparément chaque exemplaire.

Paraphes :




SIGNATURE DES PARTIES

Établi en 3 exemplaires, le vendredi 27 avril 2018 dans les locaux du Mandataire, dont un remis dès à présent à chaque partie qui le reconnaît.

Le BAILLEUR

Le MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour accord »

Lu et Approuvé
bon pour accord.


LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Lu et approuvé

Lu et approuvé



LA CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé .Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »

Paraphes :



CFDSBM EVUM