

CONTRAT DE LOCATION DE TROIS ANS

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998

AVEC LA CAUTION DE

M^{me} BENDOACHA
la femme

ci-après dénommé

LA CAUTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M^{me} CHAN Benedicte

demeurant à SINGAPOUR 1703

12 Boulevard de la Paix 2me

personne physique, ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

d'une pa

Représenté par son mandataire: (1)

**GESTION IMMOBILIÈRE
SANTI**

M.

demeurant à

7, Rue Jules Ferry

06240 BEAUSOLEIL

Tél.: 04 92 41 64 44 - Fax: 04 92 41 64 40

SIRET 413 499 211 00014

Cartes Professionnelles N° 1905 G et 3866 T

ET

M^{me} BENDOACHA

demeurant à Aurélien 1 Rue du Baillie

(2) me 30 022 03 1980

ci-après dénommé(s): "LE PRENEUR" ou "LE LOCATAIRE"

d'autre pa

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

DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS

Appartement - Maison individuelle

sis à Bonaparte

Bâtiment "Blanc Touraine"

Rue 12 de la Cour de l'Église N° 2

Appartement n° 608

COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS

1 me complète avec toilette séparée, salle de bain, cuisine, chambre et cave.

EXPOSITION AU BRUIT (Art. L 147.5 / Loi du 12.7.99)

Le bien est-il situé dans une zone de bruit? OUI NON

Si OUI: cochez la zone A B C D

GARAGES:

DÉPENDANCES:

PARTIES - ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

Gardiennage Ascenseur Chauffage collectif Antenne TV collective Gardiennage
 Interphone Vide-ordures Eau chaude collect. Espace(s) vert(s)

DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS :

HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT

HABITATION-ET-PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION LIBÉRALE DE:

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

DURÉE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

D'UNE DURÉE DE TROIS ANS, LE CONTRAT DE LOCATION PRENDRA EFFET LE 1 de Juin 2001

POUR SE TERMINER LE 30 Septembre 2004, SAUF RÉSILIATION OU PROLONGATION DANS LES CONDITIONS FIXÉES PAR LA LOI DU 6 JUILLET 1989 COMPLÉTÉE PAR LES LOIS DU 21 JUILLET 1994 ET 19 JUILLET 1998.

La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ locataire ou occupant actuel, et en cas de non-départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition

(1) Rayer la mention inutile

(2) Eventuellement autre personne participant à l'acte, par exemple: co-locataires ou personne se portant caution.

AB 5

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

LOYER MENSUEL INITIAL FF/€* 4500 FF/€*
DROIT DE BAIL - CRDB** FF/€* FF/€*
PROVISION SUR CHARGES FF/€* FF/€*
TOTAL MENSUEL FF/€* 4500 FF/€*

Payable d'avance le de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire.

REVISION DU LOYER: Le loyer sera révisé chaque année le comme indiqué aux conditions générales, l'INDICE DE RÉFÉRENCE étant celui du trimestre; VALEUR: MOYENNE:

LA PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES sera recalculée chaque début d'année selon l'état provisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire.

DÉPÔT DE GARANTIE: Il est fixé à la somme de 9000 correspondant à deux mois de loyer.

HONORAIRES: Les honoraires de transaction et de rédaction ainsi que les frais d'établissement d'un état des lieux seront, le cas échéant, partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Rayer la mention inutile. A compter du 1er janvier 2000, la CRDB (Droit de Bail) n'est plus exigible pour les loyers d'un montant inférieur ou égal à 3000F mensuel.

JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer a été fixé comme suit, selon la loi du 6 juillet 1989:
Art. 17-a) Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes:
Logement neuf Logement vacant Logement faisant l'objet d'une première location
Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987
Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location
Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.
Art. 17-b) N'est pas supérieur au dernier loyer du précédent locataire éventuellement révisé selon l'indice INSEE.
Art. 18 Fixé en vertu du décret éventuellement pris en Conseil d'Etat limitant l'évolution des loyers dans les communes appartenant à l'agglomération Parisienne.

CLAUSE EXPRESSE (3)

PIÈCES ANNEXES

- L'ÉTAT DES LIEUX - est remis ce jour - (1) - sera établi lors de la prise de possession (1)
ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE
COPIE DES EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Approuvant:
lignes
mots
rayés nuls

SIGNATURE DES PARTIES (signer séparément chaque exemplaire)

Contrat de location fait et signé d Beau Soleil le 24 Septembre 2001 en 3 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

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

LE BAILLEUR ou son Représentant
Signature précédée de la mention
GESTION IMMOBILIERE
Rue Jules Ferry
06240 BEAUSOLEIL
Tél : 04 92 41 64 44 - Fax : 04 92 41 64 40
SIRET 413 499 211 00014
Cartes Professionnelles N° 1905 G et 3866 T

LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et Approuvé"

LA CAUTION (4)
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et Approuvé, Bon pour caution solidaire"

(3) Renvoyer à une annexe au présent contrat dans le cas où les parties ont convenu de travaux à exécuter par le bailleur ou le preneur, conformément aux articles 6.a et 17.e de la loi du 6 juillet 1989.
(4) Emplacement disponible pour une caution. En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire établi sur formule modèle 410.

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

Articles 2011 à 2039
du CODE CIVIL
Article 22-1
loi 89-462
du 6 juillet 1989
Article 23
loi 94-624
du 21 juillet 1994

JE SOUSSIGNÉ :

M^{me} BENDACHA Soleim
Né le 30 Juin 1952 à Relizane Algérie
Demeurant à Amman 1 Rue du Basilic
St Gabriel

déclare avoir participé EN TANT QUE CAUTION à la négociation et à la signature d
l'acte suivant :

NATURE DE L'ACTE :

CONTRAT DE LOCATION

Conclu le : 24 Septembre 2001 entre :

M Bendacha Soleim

Locataire, _____ d'une pa

et M^{me} CHAN Benedicte

GESTION IMMOBILIÈRE _____ d'autre pa

SANTI

7, Rue Jules Ferry

06240 BEAUSOLEIL

Tél. : 04 92 41 64 44 - Fax : 04 92 41 64 40

SIRET 413 499 211 00014

Cartes Professionnelles N° 1905 G et 3866 T

Représenté par son mandataire

M. Colonet SANTI

RAPPEL DES PRINCIPALES CONDITIONS DE LA LOCATION

Appartement - Maison individuelle _____ (1)

sis à Beausoleil

Adresse 1 Rue du 9^e Sc Paulle

DURÉE DE LA LOCATION : 3 années éventuellement renouvelables ou reconductibles prenant effet

le 1 Octobre 2001

Loyer mensuel initial : 4500 révisable chaque année selon la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction.


Provision mensuelle pour charges : _____

DÉCLARATION DE LA CAUTION

Je déclare me porter caution solidaire des engagements pris par M^{me} Bendacha Soleim dans l'acte ci-dessus défini et m'engage à garantir la satisfaction de toutes ses obligations, sans bénéfice de discussion, pour le paiement de toutes les sommes, loyers éventuellement révisés, indemnités, charges réparations, frais éventuels de procédure et plus généralement de tout ce qu'il pourrait devoir en vertu de l'acte précité.

Le présent cautionnement est donné pour une durée de Pour la durée du contrat
initial et de son premier renouvellement (2)

Je déclare avoir reçu un exemplaire original de l'acte précité et être ainsi totalement informé de la nature et de la portée de mon cautionnement et de l'étendue de mon obligation.

Ci-après : Mention manuscrite de la caution 

1. Rayer la mention inutile.

2. Par exemple : Pour la durée du contrat initial et de son premier renouvellement éventuel.

B S J

CONDITIONS GÉNÉRI

Bail de trois ans - Loi du 6 juillet 1989

et par la Loi n° 89-1009 du 31 octobre 1989

DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANS commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

RENOUVELLEMENT OU RÉSILIATION DU CONTRAT

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location sera soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée du contrat reconduit ou renouvelé sera de trois ans.

L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre "loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I du chapitre "conditions de forme et de délai".

CONDITIONS DE FORME ET DE DÉLAI

I. Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit 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, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

II. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire; l'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. (Art. 101-1-31.12.1975).

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 49-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

III. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 49-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue:

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil;

- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile;

- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré:

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant;

- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès;

- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé:

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; toutefois les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de 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 mentionnée au a) ci-dessus;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

e) En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

f) Le bailleur est tenu d'indiquer dans le contrat de location par une clause claire et lisible, la zone de bruit dans laquelle le bien est situé (code de l'urbanisme: art. L. 147-5 / Loi du 12.7.99 - J.O. du 13.7.99).

Les plans d'exposition au bruit sont obligatoires dans les zones où sont situés: des aérodromes assurant des grandes, moyennes ou courtes distances classées en catégories A, B, C; ainsi que les aérodromes assurant un service de défense et de l'aviation civile. Selon la gêne occasionnée par le trafic des avions, le territoire situé aux abords des aérodromes est classé en 3 zones: A, B, C.

Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone "D" à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique.

Les plans d'exposition au bruit peuvent être consultés, le cas échéant aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'à la préfecture.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé:

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location;

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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;

d) 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 décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;

e) De 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;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

"La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant".

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location. Le locataire n'exercera dans les lieux loués aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune activité libérale ou professionnelle autre que celle éventuellement indiquée aux conditions particulières.

En cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de deux heures les jours ouvrables.

B J A J

LES DE LOCATION

modifiée par la loi du 21 juillet 1994

1^{er} juillet 1998

CHANGE DE LOGEMENTS

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et réorganisation de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

LOYER

Le montant initial du loyer, ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions Particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions Particulières" de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat mentionnant, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir du loyer de référence, le locataire disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de l'administration de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la Commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

RÉVISION DU PRIX DU LOYER

La révision du prix du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat. L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de la moyenne sur les trois trimestres de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE. La moyenne mentionnée est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres la précédant.

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire, s'il en fait la demande. Dans les cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, la contribution éventuelle au droit de bail et les charges.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu à réévaluation que s'il est manifestement dévalué.

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

Si le bailleur fait application des présentes dispositions il ne pourra donner congé au locataire pour la durée de l'échéance du contrat.

La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste de références qui en ont servi à le déterminer.

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

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge sera saisi avant le terme du contrat. A défaut de décision, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer serait fixé judiciairement serait réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge serait exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au présent article ci-avant: "Révision du prix du loyer".

Un décret, pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, cela selon les dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce montant sera restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés au locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

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

CHARGES ET PRESTATIONS

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification en triple copie:

- 1) Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;

- 2) Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;

- 3) Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

CLAUSES RÉSOLUTOIRE ET PÉNALE

Il est expressément convenu entre les parties que le preneur doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier, demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

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

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

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

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990) "ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement". Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze 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.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

ÉTATS DES LIEUX - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété le copropriétaire bailleur communiquera au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

FRAIS

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dérogent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

CAUTION

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du présent contrat pendant toute sa durée et son éventuelle prolongation.

B T



Don pour caution solidaire de suite à somme égale indemnités d'usage
 de réparation et le précédent qui seraient écho des parties en
 son lieu de l'acte de location de suite avec un ¹⁵⁰⁰ en plus
 le loyer initial étant fixé à 15000 F par an, chaque année
 selon la variation de la moyenne des quatre trimestres de l'indice
 de base du coût de la construction de culture de l'indice
 la nature et l'étendue de l'obligation que de contracte et assu-
 di l'assurance que lorsque le cautionnement et l'obligation résulte
 d'un contrat de location conclu en application de la loi du 9
 juillet 1994 ne comporte aucune modification de durée ou
 lorsque la durée du cautionnement est limitée initialement
 la caution peut le résilier unilatéralement la résiliation prenant
 effet au terme du contrat de location qu'il s'agisse
 d'un contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou renoué
 au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

SIGNATURES :

Fait à Beauvoisin le 24 Septembre 2002
 en deux exemplaires

La caution

Signature précédée de la mention "lu et approuvé".

Lu et Approuvé

Le créancier ou son mandataire

Signature précédée de la mention "lu et approuvé, caution acceptée".

Michel Santi
GESTION IMMOBILIÈRE SANTI
 7 Rue Jules Ferry
 06240 BEAUVOISIN

Tél. : 04 92 41 64 44 - Fax : 04 92 41 64 40
 SIRET 413 499 211 00014
 Cartes Professionnelles N° 1905 G et 3966 T

Pièce à joindre : copie d'une pièce d'identité de la caution signataire.

Signer séparément chaque exemplaire.