



19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE

- Tél 04.93.98.40.70 / 06.26.604.999 - Fax 04.93.98.99.40 - contact@gtb-immo.fr

CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 0605 2018 000 023 461 délivrée par la CCI Nice Cote d'Azur
GARANTI PAR MARKEL INTERNATIONAL COMPANY Ltd - par l'Intermédiaire de APRIL Entreprise Est
200 avenue de Colmar 57100 STRASBOURG
R.C.S. NICE 501 005 599 - SIRET 501 005 599 00011 - CODE APE 703 A - S.A.R.L. AU CAPITAL
DE 10.000.00 €

BAIL DE 3 ANS - CONDITIONS PARTICULIERES (2 pages)

Location N° 316/1532018

BAIL D'HABITATION (Usage d'habitation exclusif)

ENTRE LES SOUSSIGNES

Bailleur : Monsieur Ludovic ROLLAND demeurant à Saint Laurent du Var (06700) Residence Jeanne d'Arc - bat D3 - 214 Avenue Jeanne d'Arc, représenté par son gérant la S.A.R.L. GTB IMMO, 19 rue Saint Philippe, 06000 NICE.

ET,

Preneur : Monsieur AMAR David né le 23/03/1977 à NOISY-LE-SEC, de nationalité Française, Passeport N° 12CE80155, Couvreur salarié, demeurant 177 avenue Jean Giono 06700 Saint Laurent du Var. En cas de pluralité de preneurs, ceux-ci sont responsables de façon solidaire et indivisible pour toutes les obligations du bail et pendant toute sa durée.

1- Désignation :

Adresse : 68 Avenue des Pignatières 06700 Saint Laurent du Var

Immeuble : LES JARDINS DE FLORENCE - bat B - étage : RDC Lot N° : 0304 représentant 90/10000èmes des charges générales (appartement n° B004 sur le plan)

Composition : STUDIO pièces principales : UNE (SEJOUR)

Ainsi que : Coin cuisine, entrée, salle de douche, terrasse/jardin

Surface : 25 m²

Autre : -----

Immeuble Collectif : OUI

Copropriété : OUI

Date construction : 2011

Equipements individuels : Cuisine aménagée semi équipée, volets roulants, climatisation réversible, cumulus eau chaude

Equipements/accessoires d'usage commun : boîtes aux lettres, parlophone, eau froide selon compteur.

2- DUREE DU CONTRAT : TROIS années (3 ANS)

3- DATE D'EFFET : 15/06/2018 (Quinze Juin Deux mille Dix Huit)

4- DATE D'EXPIRATION : 14/06/2021 (Quatorze Juin Deux Mille Vingt et Un)

5- LOYER PRINCIPAL MENSUEL (modalités)

586 Euros (Cinq Cent Quatre Vingt Six Euros) hors charges payable par mois et d'avance - (dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 586,03 € date : Février 2018)

Travaux Réalisés depuis le dernier contrat de location : Rénovation des peintures toutes pièces

6- DEPOT DE GARANTIE

586 Euros (Cinq Cent Quatre Vingt Six Euros) versés ce jour.

7- **Révision annuelle du loyer (date d'anniversaire du bail)** suivant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Indice de base : 1ier TRIMESTRE 2018 valeur : 127,22 (nouveau calcul selon loi n°2008-111)

8 - ACOMPTE DE CHARGES DE COPROPRIETE

Provision mensuelle = 35 Euros (Trente Cinq EUROS)

(payable par mois et d'avance) hors abonnement individuel d'électricité, impôts et taxes.

*Susceptible d'être réévaluée en cas d'évolution des charges locatives annuelles selon le bilan de la Copropriété.

STIPULATIONS PARTICULIERES

- Le preneur doit souscrire à une Assurance contre les risques locatifs pour le logement et transmettre chaque année un justificatif au bailleur ou mandataire (cf conditions générales)
- Clause résolutoire : Voir Article 12 des Conditions Générales

REGLEMENT GENERAL DE LA PROTECTION DES DONNEES

Les parties du présent contrat sont informées et acceptent que leurs données personnelles nécessaires à la mission de gérance locative soient utilisées et conservées par le mandataire ou le bailleur. Chaque partie pouvant user de son droit de suppression, modification ou d'opposition à l'utilisation des données, par courrier recommandé avec avis de réception à l'intention du mandataire.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire des conditions générales (quatre pages) du présent bail, l'annexe concernant la notice d'information Relative aux Droits et Obligations des locataires et des bailleurs, les diagnostics techniques obligatoires, l'état des lieux d'entrée, l'extrait du règlement de copropriété et le cas échéant, la facture des honoraires à la charge du preneur fixés selon les textes en vigueur (Forfait inférieur à la Loi dans ce cas) dont il déclare accepter les termes sans réserve.

FAIT ET SIGNE A NICE, le 15/06/2018 **EN TROIS ORIGINAUX**

LE BAILLEUR
OU SON REPRESENTANT :

LE PRENEUR :
Monsieur David AMAR

GTB IMMO
19, rue Saint Philippe - 06000 NICE
Tél: 06 26.60.40.99 / 04 93.98.40.70
S.A.R.L. au capital de 10 000 € - APE 703 A
RCS de Nice - n° siren : 501 008 599 00011



BAIL D'HABITATION

soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret

n°2015-587 du 29 mai 2015 (loi Allur) **C O N D I T I O N S G É N É R A L E S**

Le présent bail est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les dispositions du code civil non contraires à ce texte, les conditions générales ci-dessous et les conditions particulières ci-annexées.

Entre les soussignés, désignés aux conditions particulières sous les dénominations "le bailleur" et "le preneur", il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux énoncés aux conditions particulières au preneur qui accepte selon les conditions et clauses suivantes. Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

L'état des lieux sera dressé contradictoirement pour être joint aux présentes.

En cas de pluralité de preneurs, ils seront responsables de façon indivisible et solidaire pour toute la durée du bail.

ARTICLE 1 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation ; l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, est formellement interdite, sauf application des dispositions de l'article L.123-11 du Code de commerce.

ARTICLE 2 : CONDITIONS

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) de délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;
- 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.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Les preneurs s'ils sont plusieurs sur le bail sont solidairement responsables, sans bénéfice de discussion, ni de division. Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. Occupation - Jouissance

1. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public : article 7b de la loi du 6 juillet 1989).
2. De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
3. De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.
4. De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
5. De notifier sans délai au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II - Entretien - Travaux - Réparation

6. 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 vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
D'informer immédiatement le bailleur de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
7. 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 (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989).

8. 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. De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des 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. De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

9. 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 (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

10. De supporter toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

11. De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

III - Responsabilité et recours

12. 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 (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989). De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.

13. 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 (disposition d'ordre public: article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

14. De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

15. De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

16. De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

17. Sauf faute du bailleur, de renoncer à tout recours contre le bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;

b) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble ;

c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;

IV - Règlement d'immeuble

18. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;

b) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;

c) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;

d) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;

e) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;

f) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;

g) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier 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, tels les pit-bulls, boerbulls... ;

h) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;

i) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ; Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

19. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
20. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

V- Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés. De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur. A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du preneur, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

ARTICLE 3 : TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail ;

ARTICLE 4 : LOYER

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande (disposition d'ordre public : article 7a de la loi du 6 juillet 1989). Ce loyer dont le montant, la périodicité et les échéances sont stipulées aux conditions particulières, est payable au domicile du bailleur ou de son représentant.

ARTICLE 5 : RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui stipulé aux conditions particulières.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

ARTICLE 6 : CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables (8) telles qu'énumérées au décret n° 87-713 du 26 août 1987. Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, telles qu'elles sont définies aux conditions particulières 8a, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit. Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer à valoir sur un compte de régularisation, une provision dont le montant est fixé aux conditions particulières 8 et révisable à tout moment en fonction des dépenses.

ARTICLE 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme fixée aux conditions particulières (6), qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés (Un mois à compter de l'application du décret à venir), déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment au titre des charges locatives à régulariser ou pour réparations, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

Dont quittance (sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

ARTICLE 8 : DURÉE

La durée et les dates d'effet et d'expiration du présent bail sont fixées aux conditions particulières 2,3,4.

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

ARTICLE 9 : EXPIRATION

A l'expiration du présent bail, les parties pourront donner congé conformément aux dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné. Le congé sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice six mois au moins à l'avance, si le congé émane du bailleur, et trois mois au moins s'il émane du preneur. Dans ce dernier cas, le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion, si le bien se trouve en zone tendu. Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

ARTICLE 10 : RENOUVELLEMENT

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

ARTICLE 11 : RECONDUCTION

A défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

ARTICLE 12 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou des charges à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus. 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 (disposition d'ordre public : article 24 de la loi du 6 juillet 1989). Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire. 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 (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989). Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts. En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé. Il est également convenu qu'en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, de troubles de voisinage et un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 13 : RETARD DE PAIEMENT

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le preneur, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitairement au double du loyer.

ARTICLE 14 : CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, M _____, congé ayant été donné pour le _____.

L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail. Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire éventuellement.

ARTICLE 16 : ENREGISTREMENT - FRAIS : Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont partagés éventuellement par moitié entre le bailleur et le preneur.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA(LES) CAUTION(S)