



# BAIL A USAGE D'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Art 1714 et suivants du Code civil  
Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée

Le présent contrat de location est composé :

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

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

*IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :*

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage d'emplacement de stationnement au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation . la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

## 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

### 1.1. - BAILLEUR

Mr RIELA Elvio, demeurant 44 Bd Napoléon III 06200 NICE,

Avec le concours de :

PM IMMOBILIER - 169 avenue de Nice 06800 CAGNES SUR MER, Gérant M. Philippe CALOSSO  
titulaire de la carte professionnelle n° 2245G délivrée par la préfecture des Alpes-Maritimes portant la mention :

« gestion immobilière », garanti pour un montant de 120.000 €

« transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de 200.000 €

par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS régulièrement mandatée à cet effet

### 1.2. - LOCATAIRE

Société MEDITERRANEE RENOVATION, dont le siège social est situé au 12 quai Papacino 06300 NICE.

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN ;

- personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(2) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

PC  
PARAPHES

JRe

### 1.3. - SITUATION – DESIGNATION – DESTINATION DES LOCAUX

Situation des biens : Adresse : 251, AV DES PLANTIERS 06700 ST LAURENT DU VAR

bâtiment :

niveau en sous-sol : sous-sol commun A B C

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Un garage fermé en sous-sol portant le n° 807

formant le lot n° 13 (treize) et représentant 23 / 10.000èmes (vingt trois / dix millièmes) des tantièmes généraux de l'immeuble.

Emplacement de stationnement en plein air<sup>(1)</sup>

Emplacement de stationnement en sous sol<sup>(1)</sup>

Box fermé<sup>(1)</sup>

Equipements communs<sup>(1)</sup>

- ascenseur

- carte magnétique

- émetteur

- porte à code

- autre

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

### 4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de<sup>(2)</sup> : UN AN (douze mois)

prenant effet le : 01/08/2011

pour se terminer le : 31/07/2012

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause "1.5. CONGE - FORME ET DELAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

### 1.5. - CONGE - FORME ET DELAIS

Au terme du bail ou de ses renouvellements, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de UN mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le LOCATAIRE s'engage à remettre au BAILLEUR, dès qu'il en a connaissance et au plus tard le jour de son départ, sa nouvelle adresse.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du preneur. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

(2) Durée librement fixée entre les parties.

PARAPHES

JRC<sub>2</sub>

## 1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de 100.00 € (cent euros)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire<sup>(1)</sup> :

- Le premier de chaque mois

~~- Le ..... de chaque trimestre~~

d'avance

à terme échu

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

## 1.7. - RÉVISION DU LOYER

Si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jeu de la tacite reconduction entraîne une occupation supérieure à une année, Le loyer fixé ci-dessus, sera révisé annuellement. Cette révision est automatique et fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 01/08/2012

sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, valeur : 120.31

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## 1.8. - IMPOT ET TAXES - CHARGES

### 1.8.1. - Impôts et taxes.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- la taxe d'habitation<sup>(1)</sup> ;

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes<sup>(1)</sup> ;

- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France<sup>(1)</sup>.

La présente location est :

soumise à la T.V.A.<sup>(1)</sup>

non soumise à la T.V.A.<sup>(1)</sup>

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

### 1.8.2. - Charges

Charges réelles<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception :

- de l'assurance de l'immeuble ;
- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures de € .....

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Charges forfaitaires<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE versera en même temps que le loyer un forfait de charges arrêté à 5.00 € (cinq euros).

Ce forfait ne fera l'objet d'aucune régularisation. Il sera réactualisé annuellement dans la même proportion que le loyer.

Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :	
Loyer	95.00 €
Provision - Forfait pour charges <sup>(1)</sup>	5.00 €
TVA	
Soit un total de	100.00 €

### 1.9. - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 90.00 € (quatre vingt dix euros) à titre de dépôt de garantie. Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

### 1.10. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le LOCATAIRE qui y oblige.

- Négociation HT	41.81 €
- Rédaction de bail HT	
- Constat d'état des lieux HT	
-	
-	
-	
Total HT	41.81 €
TVA	8.19 €
Total TTC	50.00 €

**OFFERT**

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

### 1.11. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE.

### 1.12. - INFORMATIONS PARTICULIERES

#### - relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(1)</sup>

#### - relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

#### - relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du ..... sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances
- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine<sup>(2)</sup> ..... ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

### 1.13. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

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

(2) Indiquer l'origine du sinistre.

## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif et aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

### 2.2. - OBLIGATIONS DES PARTIES – CHARGES ET CONDITIONS

2.2.1. - Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment aintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. 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.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède quarante jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

2.2.2. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

2.2.3. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.4. - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

### 2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;

- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;

- de justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

## 2.4. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

## 2.5. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

### 2.5.1. Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.5.2. Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.6. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.7. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## 2.8. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

PC  
PARAPHES  
JBC 7

## 2.9. - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE au domicile indiqué dans les présentes.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE EN DEUX EXEMPLAIRES

A CAGNES SUR MER LE 22 JUILLET 2011

ET COMPREND 0 (ZERO) MOTS NULS ET 0 (ZERO) LIGNES NULLES

**LE BAILLEUR**  
**(ou son mandataire)**

*gjc*



**LE LOCATAIRE**  
**« Lu et approuvé »**

*Lu et approuvé*

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Lu et approuvé', written over a circular stamp. The stamp is mostly obscured by the signature.



# BAIL À USAGE D'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Art 1714 et suivants du Code civil  
Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée

Le présent contrat de location est composé :

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

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

*IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :*

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage d'emplacement de stationnement au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

## 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.1. - BAILLEUR

Mr RIELA Elvio, demeurant 44 Bd Napoléon III 06200 NICE,

représenté par le mandataire :

**SARL MIPM**

SARL au capital de 8 000,00 € - RCS Antibes n°790 387 351 000 14 – APE 2013 B 26

Nom commercial : **PM IMMOBILIER**

Siège social situé « L'Albatros » - 169 Avenue de Nice – 06800 CAGNES SUR MER

Tél : 04 92 12 13 14 Fax : 04 93 07 48 35 E-mail : [pmimmobilier@orange.fr](mailto:pmimmobilier@orange.fr)

Nom commercial : **MARTINEZ IMMOBILIER GESTION**

Etablissement secondaire situé « Marine Les Pins » - 55 Avenue de Cannes – 06160 JUAN LES PINS

Tél : 04 93 67 26 09 Fax : 04 93 67 22 60 E-mail : [gestion@martinezimmobilier.com](mailto:gestion@martinezimmobilier.com)

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 003 860 délivrée par la CCI de Nice-Côte d'Azur,

Carte portant la mention « **transactions sur immeubles et fonds de commerce** » garanti par la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN - 89, rue de La Boétie - 75008 PARIS sous le n°45421V, pour un montant de 120 000,00 €.

titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n°02362782004 ouvert auprès de la MONTE PASCHI BANQUE.

Carte portant la mention « **gestion immobilière** » garanti par la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN - 89, rue de La Boétie 75008 PARIS sous le n°45421V, pour un montant de 340 000,00 €.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD – 14, Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS sous le numéro de police 120 137 405.

### 1.2. - LOCATAIRE

Mlle COLONNA Aurélie, née le 05/06/1987 à MULHOUSE, demeurant 4500 route Métropolitaine 1 - 06510 CARROS, célibataire et de nationalité Française,

### 1.3. - GESTIONNAIRE DU BIEN

La Sarl MIPM dont le siège social est situé au 169 av de Nice 06800 CAGNES SUR MER, n° siret 450 465 794

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

## 1.4. - SITUATION - DÉSIGNATION - DESTINATION DES LOCAUX

Situation des biens : Adresse : 251, AV DES PLANTIERIS 06700 ST LAURENT DU VAR

bâtiment :

niveau en sous-sol : sous-sol commun A B C

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Un garage fermé en sous-sol portant le n° 823

formant le lot n° 22 (vingt deux) et représentant 23 / 10.000èmes (vingt trois / dix millièmes) des tantièmes généraux de l'immeuble.

Emplacement de stationnement en plein air<sup>(1)</sup>

Emplacement de stationnement en sous sol<sup>(1)</sup>

Box fermé<sup>(1)</sup>

Équipements communs<sup>(1)</sup> :

- ascenseur  carte magnétique  émetteur

- porte à code  autre

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

## 1.5. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de<sup>(2)</sup> : UN AN

prenant effet le : 05/07/2017

pour se terminer le : 04/07/2018

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause "1.6. CONGÉ - FORME ET DÉLAIS" ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

## 1.6. - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS

Au terme du bail ou de ses renouvellements, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de UN mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le LOCATAIRE s'engage à remettre au BAILLEUR, dès qu'il en a connaissance et au plus tard le jour de son départ, sa nouvelle adresse.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du preneur. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

## 1.7. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de (en lettres et en chiffres) :

100.00€ (cent euros)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire<sup>(1)</sup> :

- le 1er de chaque mois

d'avance

à terme échu

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

## 1.8. - RÉVISION DU LOYER

Si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jeu de la tacite reconduction entraîne une occupation supérieure à une année, le loyer fixé ci-dessus sera révisé annuellement. Cette révision est automatique et fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 01/07/2018 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 valeur 125.90

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## 1.9. - IMPÔTS ET TAXES - CHARGES

### 1.9.1. - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués<sup>(1)</sup> :

la taxe d'habitation

la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes

la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France

La présente location est<sup>(1)</sup> :

soumise à la TVA

non soumise à la TVA

### 1.9.2. - Charges

Charges réelles<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception :

- de l'assurance de l'immeuble ;

- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures de € \_\_\_\_\_

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Charges forfaitaires<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE versera en même temps que le loyer un forfait de charges arrêté à 5.00€ (cinq euros). Ce forfait ne fera l'objet d'aucune régularisation. Il sera réactualisé annuellement dans la même proportion que le loyer.

Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :

Loyer : 95.00 € (quatre vingt quinze euros)

Provision  Forfait pour charges<sup>(1)</sup> 5.00 € (cinq euros)

TVA € \_\_\_\_\_

Soit un total de 100.00 € (cent euros)

## 1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 100.00 € (cent euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à UN terme de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

### 1.11. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Négociation HT	27.77	€
Rédaction de bail HT	27.78	€
Constat des lieux HT	27.78	€
Total HT	83.33	€
TVA	16.67	€
<b>Total TTC</b>	<b>100.00</b>	<b>€</b>

### 1.12. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE.

### 1.13. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

#### - relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_

#### - relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

#### - relatives aux risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 02/03/2017 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

**En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :**

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- relatives à l'amiante pour les Immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997

**Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).  
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**1.14. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif et aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

### 2.2. - OBLIGATIONS DES PARTIES – CHARGES ET CONDITIONS

**2.2.1.** - Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

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.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède vingt et un jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

**2.2.2.** - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

**2.2.3.** - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

**2.2.4.** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

### 2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

## 2.4. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

## 2.5. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

### 2.5.1. Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.5.2. Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.6. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.7. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux. La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## 2.8. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## 2.9. - ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE au domicile indiqué dans les présentes.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

### NOTES

- (1) Cocher la case correspondante.
- (2) Durée librement fixée entre les parties.
- (3) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (4) Indiquer l'origine du sinistre.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE EN DEUX EXEMPLAIRES.

A CAGNES SUR MER LE 5 JUILLET 2017

ET COMPREND :

Mots nuls \_\_\_\_\_  
Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR  
(ou son mandataire)

LE LOCATAIRE  
Lu et approuvé « signature »

*du et approuvé*  




# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 -5 et R 125 -26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL06088060203

du 03/02/2006

mis à jour le 08/07/2014 n°DDTMSEPR 2014

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

## 2. Adresse commune

251 avenue des Plantiers,  
Parcelle : BA n°371

code postal

06700

SAINT LAURENT DU VAR

## 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé 1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  Avalanches   
sécheresse  cyclone  remontée de nappe  Feux de forêt   
séisme  volcan  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

1/ Copie du plan de zonage réglementaire extrait du PPR incendie de forêt approuvé le 11/05/2012.

2/ Copies des Plans de zonage du PPR inondation de la rivière La Cagnes, Le Malvan, Le Vallon des Vaux et Le Loup approuvé le 27/11/2002

3/ Copie de la carte d'aléa issue du porté à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux du 27/01/2012, ne valant pas PPR à cette date (carte fournie à titre informatif).

- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui  non   
2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui  non

## 4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m] en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui  non
- mouvements de terrain  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui  non   
4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

## 5. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui  non   
5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui  non   
6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui  non

## 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5  zone 4  zone 3  zone 2  zone 1   
forte moyenne modérée faible très faible

## 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement.

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

Vendeur / bailleur - acquéreur / locataire

## 8. Vendeur - Bailleur

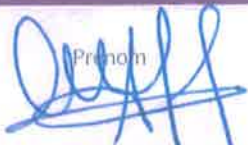
rayez la mention inutile

RIELA ELVIO

Nom

## 9. Acquéreur - Locataire

rayez la mention inutile

Prénom  


le 03/07/2017

## 10. Lieu/Date à

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

Article 125-5 (V) du code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



## COMMUNE DE SAINT LAURENT DU VAR

### PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS

#### Carte du zonage



Echelle : 1/5.000"

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
DPM 07 3111

Gérard GAVORY

08 Juin 2014  
juin 2014

PRESCRIPTION du PPRIF : Arrêté du 16 décembre 2003

DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL du 31 octobre 2013






ENQUETE du 18 décembre 2013 au 24 janvier 2014

APPROBATION du PPRIF : Arrêté du

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
ALPES-MARITIMES  
SERVICE EAU RISQUES



#### Zones :

-  Zone Non Réglementée par le PPRIF
-  B2 - Zone de risque faible
-  B1 - Zone de risque modéré
-  B1a - Zone de risque modéré à prescriptions particulières
-  R - Zone de risque fort





PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

## BASSE VALLEE DU VAR

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATIONS

#### Zonage réglementaire

Carte 6/6



Le Préfet  
Francis LAMY  
18 AVR.

Echelle : 1/5000

Avril 2011

DESCRIPTION DU PPR : arrêté du 24 décembre 1999 modifié le 07 janvier 2008 et le 25 juin 2010

LIBERATION DES CONSEILS MUNICIPAUX : 6 octobre 2010 au 6 décembre 2010

QUETE DU : 7 décembre 2010 AU : 7 février 2011

PROBATION DU PPR : 18 Avril 2011

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
ALPES-MARITIMES  
SERVICE EAU RISQUES

#### LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : BERGES DU VAR

Fonction hydraulique	Berge Non résistante	Berge Résistante
La largeur ne dépend pas du débit des crues	50 mètres	0 mètres

#### LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : DIGUES DES VALLONS

Vallons	Digue Non résistante	Digue Résistante
Superficie du bassin versant supérieure à 2 km <sup>2</sup>	30 mètres	15 mètres
Autres vallons	10 mètres	10 mètres

#### LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : BERGES DES VALLONS ET CANAUX

Vallons de Saint-Blaise et des Trigands	10 mètres
Autres vallons Canaux	5 mètres

#### ZONES ROUGES

	Urbanisation de la zone	Niveau de l'aléa de base	Niveau de l'aléa exceptionnel
R1	Urbanisée ou pas	Fort à très fort	Nul à très fort
R2	Non urbanisée	Faible à modéré	Nul à très fort
R0	Lit mineur endigué du Var et zones d'écoulement principal des vallons et canaux		
R3	Bande de recul à l'arrière des digues et des berges		

#### ZONES BLEUES

	Urbanisation de la zone	Niveau de l'aléa de base	Niveau de l'aléa exceptionnel
B1	Urbanisée	Faible	Nul à modéré
B2	Urbanisée	Modéré	Nul à modéré
B3	Urbanisée	Faible	Fort à très fort
B4	Urbanisée	Modéré	Fort à très fort
B5	Urbanisée ou pas	Nul	Faible à modéré
B6	Urbanisée ou pas	Nul	Fort à très fort

#### LEGENDE

1/5 000



Zone densément urbanisée



Zone du grand Arènes

Rupture de digue



Zone du pôle intermodal

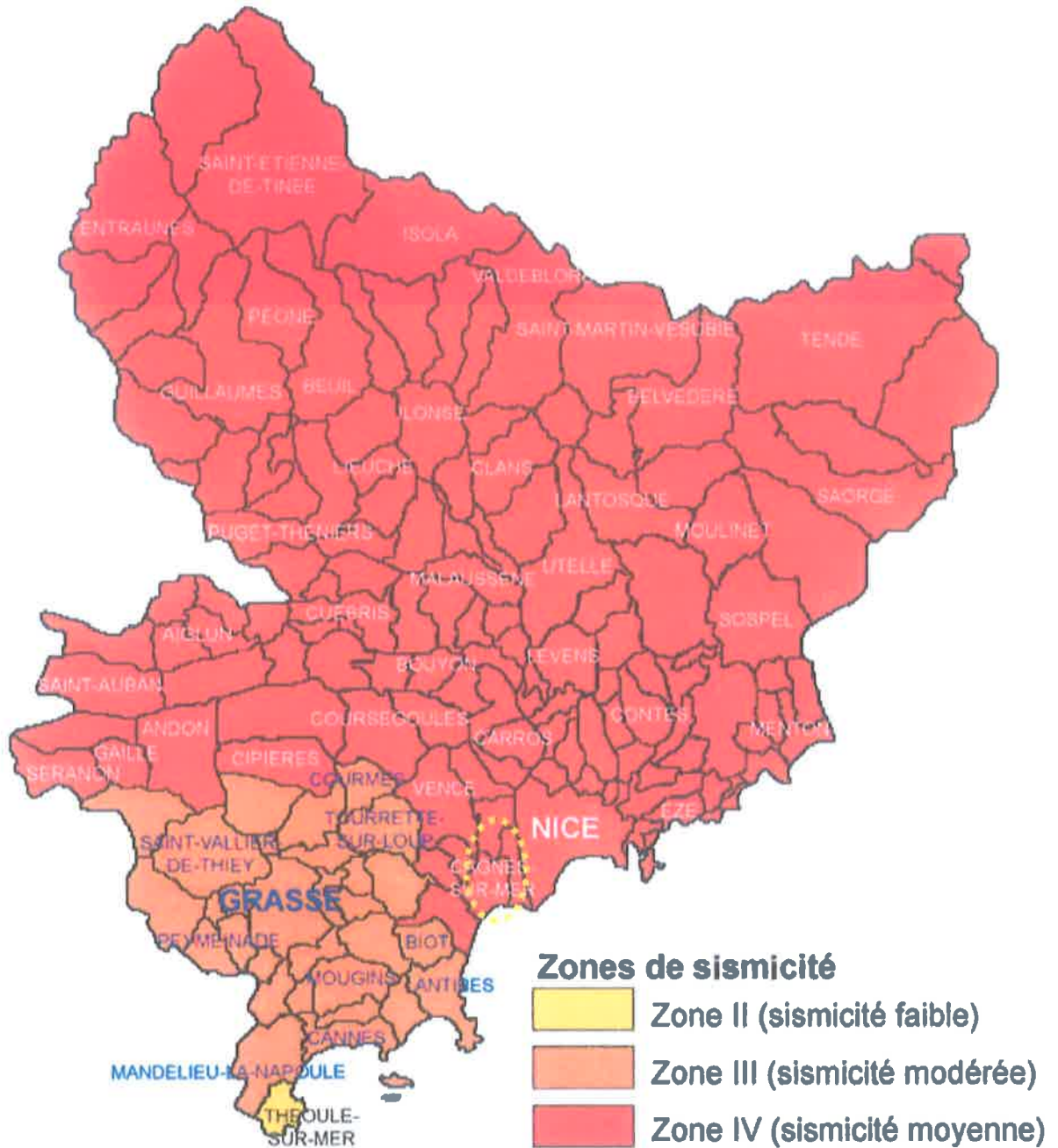
Côte de référence (isocote des hauteurs d'eau) en mètres NGF

#### LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 POUR LES DIGUES DU VAR

Fonction hydraulique	Hauteur de charge	Digue Non résistante	Digue Résistante
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 0 et 2 mètres	100 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 2 et 3 mètres	200 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 3 et 4 mètres	300 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Supérieure à 4 mètres	400 mètres	50 mètres
Sollicitée en crue de débit compris entre 3800 et 5000 m <sup>3</sup> /s	Supérieure à 0 mètres	100 mètres	50 mètres

A

# Le zonage sismique national actuellement en vigueur dans les Alpes-Maritimes



La commune de Saint-Laurent-du-Var se situe en zone IV de sismicité moyenne.

A

## COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-VAR

### Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

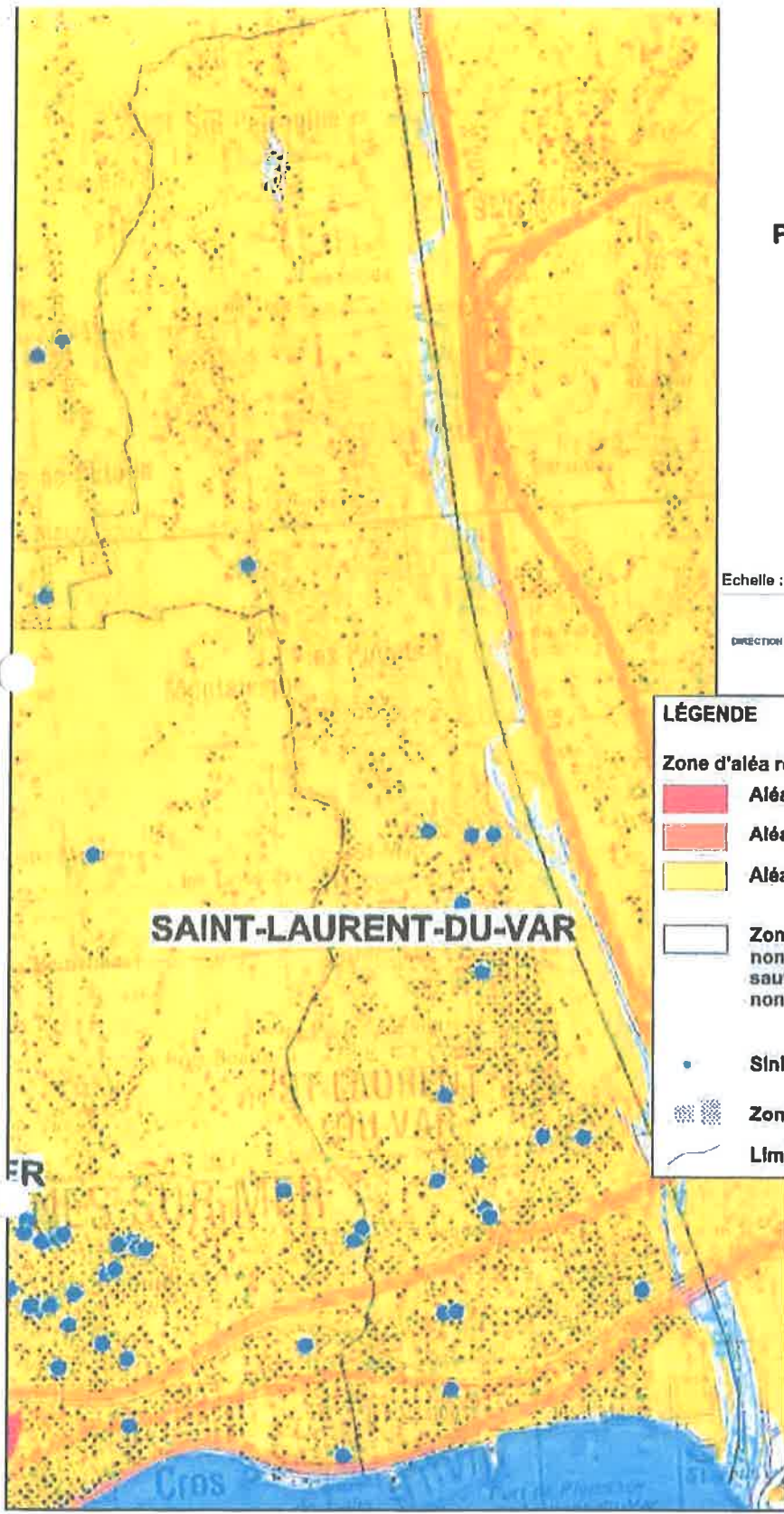
Carte d'aléas



Echelle : 1/50 000

Novembre 2011

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
ALPES-MARITIMES  
SERVICE EAU RISQUES



**LÉGENDE**

**Zone d'aléa retrait-gonflement :**

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles

Sinistre attribué au retrait-gonflement des argiles

Zones bâties (données BD-Topo IGN ©)

Limite de commune

La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain par tassements différentiels liés aux retraits-gonflements des argiles lors des phases de sécheresses et de réhydratations des sols. Seule une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou opposable pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent Etat des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.

A



Revis en main propre  
*[Signature]*

# BAIL A USAGE D'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Art 1714 et suivants du Code civil  
Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée

Le présent contrat de location est composé :

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

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

**IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage d'emplacement de stationnement au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

## 1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.1. - BAILLEUR

Mr RIELA Elvio, demeurant 44 Bd Napoléon III 06200 NICE,

Avec le concours de :

Agence PM IMMOBILIER - 169 avenue de Nice - Les VESPINS - 06800 CAGNES SUR MER, Gérant M. Philippe CALOSSO  
titulaire de la carte professionnelle n° 2245G délivrée par la préfecture des Alpes-Maritimes le 25/04/2006

carte portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce »  
garanti(e) par<sup>(2)</sup> la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS  
pour un montant de 300.000 €<sup>(3)</sup> titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 60293553006  
ouvert auprès de la BPCA - Bd de la Plage 06800 CAGNES SUR MER

carte portant la mention « non-détention de fonds »<sup>(4)</sup> pour son activité de transaction immobilière  
garanti(e) par<sup>(2)</sup>  
pour un montant de €<sup>(3)</sup>

carte portant la mention « non-détention de fonds » et « absence de garantie financière »<sup>(4)</sup> pour son activité de transaction  
immobilière

carte portant la mention « gestion immobilière »  
garanti(e) par<sup>(2)</sup> la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS  
pour un montant de 220.000 €<sup>(3)</sup>

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de ALLIANZ - 87 rue de Richelieu 75002 PARIS  
sous le n° de police 40 419.380

régulièrement mandaté à cet effet.

### 1.2. - LOCATAIRE

SARL GRJ BOUNTY « DISCOTHEQUE L'ANNEXE LE CARRE » PORT DE ST LAURENT DU VAR 06700 ST LAURENT DU  
VAR, immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n° 391 971 686 RCS ANTIBES

### 1.3. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est<sup>(1)</sup> Monsieur Philippe CALOSSO  
titulaire du mandat n° 20110701 / 175G de la carte professionnelle n° 441  
délivrée par la préfecture des Alpes-Maritimes le 25/04/2006  
garanti par<sup>(2)</sup> La Caisse de Garantie de l'Immobilier CGAIM - 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS

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

## 1.4. - SITUATION - DÉSIGNATION - DESTINATION DES LOCAUX

Situation des biens / Adresse : 251 AV DES PLANTERS 06700 ST LAURENT DU VAR  
bâtiment :  
niveau en sous-sol :

- **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués : Un garage fermé en sous-sol portant le n° 846 formant le **lot n° 43** (quarante trois) et représentant 23 / 10.000èmes (vingt trois / dix millièmes) des tantièmes généraux de l'immeuble.

- Emplacement de stationnement en plein air<sup>(5)</sup>  
 Emplacement de stationnement en sous sol<sup>(5)</sup>  
 Box fermé<sup>(5)</sup>

Équipements communs<sup>(1)</sup>

- ascenseur  - carte magnétique  - émetteur  - vigik   
- porte à code  - autre

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

## 1.5. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de<sup>(6)</sup> : UN AN  
prenant effet le : 15 SEPTEMBRE 2014  
pour se terminer le : 14 SEPTEMBRE 2015

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause "1.6. CONGÉ - FORME ET DÉLAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

## 1.6. - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS

Au terme du bail ou de ses renouvellements, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de UN mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le LOCATAIRE s'engage à remettre au BAILLEUR, dès qu'il en a connaissance et au plus tard le jour de son départ, sa nouvelle adresse.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du preneur. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

## 1.7. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de (en lettres et en chiffres)

100.00€ (CENT EUROS)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire<sup>(5)</sup> :

- Le 1<sup>ER</sup> de chaque mois  
- Le ..... de chaque trimestre  
 d'avance

à terme échu

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.



Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

### 1.8. - RÉVISION DU LOYER

Si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jeu de la tacite reconduction entraîne une occupation supérieure à une année, le loyer fixé ci-dessus sera révisé annuellement. Cette révision est automatique et fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2015

sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, valeur 125,15

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

### 1.9. - IMPÔTS ET TAXES - CHARGES

#### 1.9.1. - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à no titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- la taxe d'habitation<sup>(5)</sup>;

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes<sup>(5)</sup>;

- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France<sup>(5)</sup>

La présente location est :

soumise à la TVA<sup>(5)</sup>

non soumise à la TVA<sup>(5)</sup>

#### 1.9.2. - Charges

Charges réelles<sup>(5)</sup>

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception :

- de l'assurance de l'immeuble ;

- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges. prestations et fournitures de € .....

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Charges forfaitaires<sup>(5)</sup>

Le LOCATAIRE versera en même temps que le loyer un forfait de charges arrêté à 5.00€. Ce forfait ne fera l'objet d'aucune régularisation. Il sera réactualisé annuellement dans la même proportion que le loyer.

Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :

Loyer 95,00 €

Provision - Forfait pour charges<sup>(5)</sup> 5,00 €

TVA

Soit un total de

100,00 €

## 1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 100,00€ (cents euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à UN terme de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

## 1.11. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

- Négociation HT	20,83 €
- Rédaction de bail HT	20,83 €
- Constat d'état des lieux HT	€
-	
-	
-	
Total HT	41,66 €
TVA	8,33 €
Total TTC	50,00 €

## 1.12. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE.

## 1.13. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

### - relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(7)</sup>

### - relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

### - relatives aux risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 08/09/2014 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances
- Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine<sup>(8)</sup> .....  
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

**En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.**

- relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997

- **Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- **Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

## **1.14. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif et aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

### 2.2. - OBLIGATIONS DES PARTIES - CHARGES ET CONDITIONS

2.2.1. - Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

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.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède vingt et un jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

2.2.2. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

2.2.3. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer - ou faire assurer - la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.2.4. - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

### 2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

## 2.4. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

## 2.5. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

### 2.5.1. Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.5.2. Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.6. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.7. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## 2.8. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## 2.9. - ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE au domicile indiqué dans les présentes.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

### NOTES

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, adresse de l'établissement principal, n° SIREN suivi de « RCS » et ville d'immatriculation;
- personne morale : préciser la raison sociale, adresse du siège social, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, n° SIREN suivi de « RCS » et ville d'immatriculation.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(2) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

(3) Ce montant est au minimum de 110 000 €.

(4) Le mandataire ayant souscrit la déclaration sur l'honneur visée aux articles 3 6° et 80 4° du décret du 20 juillet 1972, celui-ci ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou commission.

(5) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

(6) Durée librement fixée entre les parties.

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

(8) Indiquer l'origine du sinistre.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE EN DEUX EXEMPLAIRES

A CAGNES SUR MER le 12/09/2014

ET COMPREND

MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE BAILLEUR  
(ou son mandataire)



LE LOCATAIRE  
« Lu et approuvé »

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'La d approuvé' followed by a flourish.



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125-5 et R 125-25 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL06123060203

du 03/02/2006

mis à jour le 31/07/2011 n°IAL06123110731

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

251 avenue des Plantiers, Cadastre BA n°371

code postal 06700  
ou code Insee

commune

SAINT LAURENT DU VAR

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels	prescrit	<sup>1</sup> oui X	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels	appliqué par anticipation	<sup>2</sup> oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels	approuvé	<sup>3</sup> oui	non X

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse	cyclone	remontée de nappe	feux de forêt X
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

1/ Extrait de l'arrêté préfectoral du PPR Incendies de forêt prescrit le 16/12/2003. 2/ Copie du plan de zonage du PPR Inondation (basse vallée du Var) approuvé le 18/01/2011.

3/ Copie de la carte d'aléa issue du porté à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux du 27/01/2012, ne valant pas PPR à cette date (carte fournie à titre informatif).

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels	<sup>4</sup> oui	non X
<sup>5</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés	oui	non

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	prescrit	<sup>3</sup> oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	appliqué par anticipation	<sup>3</sup> oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	approuvé	<sup>3</sup> oui	non X

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers	<sup>4</sup> oui	non X
<sup>5</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui	non

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'études d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'études d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé	<sup>5</sup> oui	non X
<sup>6</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :		

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé	oui	non X
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte		

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques	<sup>6</sup> oui	non X
<sup>7</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés	oui	non

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 5 forte	zone 4 X moyenne	zone 3 modérée	zone 2 faible	zone 1 très faible
--	--------------	------------------	----------------	---------------	--------------------

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

> L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente	oui X	non
--	-------	-----

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur  
rayer la mention inutile

RIELA  
Nom

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

GRIS BOUTY

10. Lieu / Date

CAJONET / NEX

le 08/09/2014

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

RC

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
SAINT LAURENT DU VAR

Section : BA  
Feuille : 000 BA 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/08/2012  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2011 Ministère du budget, des comptes  
publics, de la fonction publique et de la  
réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ANTIBES  
40, chemin de la colle B.P. 129 06164  
06164 Juan-les-Pins Cedex  
tél. 04.92.93.77.93 - fax 04.92.93.30.66  
cdif.antibes@dglf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





ARRETE :

Article 1<sup>er</sup> -

L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles incendies de forêts est prescrit sur la commune de Saint Laurent du Var

Article 2 -

Le périmètre mis à l'étude couvre la totalité du territoire communal.

Article 3 -

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt est le service déconcentré de l'Etat chargé d'instruire le projet, qui sera élaboré en concertation avec la commune de Saint Laurent du Var, la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur, le Conseil Général des Alpes-Maritimes, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur ainsi que le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes.

Article 4 -

Après élaboration et avant approbation, le projet de plan de prévention des risques d'incendie de forêts sera mis à l'enquête publique et soumis aux avis du Conseil Municipal de la commune de Saint Laurent du Var, de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur, du Conseil Général des Alpes-Maritimes, du Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes, de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et du Centre Régional de la Propriété Forestière de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Article 5 -

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de Grasse, le Sous-Préfet Directeur de Cabinet, la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et notifié au Maire de la commune de Saint Laurent du Var, au Président de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur, au Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes, au Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur, au Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes, au Directeur de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et au Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.


Nice, le 16 DEC. 2003

Le Préfet,

Le préfet  
des Alpes-Maritimes

Pierre BREUIL

En référence à l'article 2 de ce PPR Incendies de forêt prescrit le 16/12/2003, le périmètre d'étude (ou de prescription) concerne toute la commune. Le futur zonage de ces risques peut donc concerner tout bien immobilier dans cette commune tant que ce PPR n'est pas approuvé. Ainsi, à ce stade, la DTTM n'a pas jugé souhaitable de mettre à disposition des cartographies sur ce risque dans le cadre de l'information des acquéreurs et locataires.

  
**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**DIRECTION DES ALPES MARITIMES**  
**BASSE VALLEE DU VAR**  
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATIONS**  
**Zonage du risque inondation**  
**Vue d'ensemble de la basse vallée du Var**

La Préfecture  
 François LAURENT  
 10 Juin 2011  
 Avril 2011






Echelle : 1/15 000  
 MISE A JOUR DU PPR : m 84 (v. 1) de date du 13/05/2010 et du 07 juillet 2008 et du 25 juin 2010  
 CONSIDERATION DES CONCOURS MUNICIPALS : 8 octobre 2010 et 6 décembre 2010  
 ENQUETE DE : 7 décembre 2010 AU 2 février 2011  
 APPROBATION PPR : 10 Juin 2011


DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MCR  
 ALPES MARITIMES  
 SERVICE EAU RISQUES

ZONES ROUGES			
	Urbanisation de la zone	Niveau de l'aléa de base	Niveau de l'aléa exceptionnel
R1	Urbanisée ou pas	Foît à très fort	Nul à très fort
R2	Non urbanisée	Faible à modéré	Nul à très fort
R0	Lit mineur endigué du Var et zones d'écoulement principal des vallons et canaux		
R3	Bande de recul à l'arrière des digues et des berges		

ZONES BLEUES			
	Urbanisation de la zone	Niveau de l'aléa de base	Niveau de l'aléa exceptionnel
B1	Urbanisée	Faible	Nul à modéré
B2	Urbanisée	Modéré	Nul à modéré
B3	Urbanisée	Faible	Foît à très fort
B4	Urbanisée	Modéré	Foît à très fort
B5	Urbanisée ou pas	Nul	Faible à modéré
B6	Urbanisée ou pas	Nul	Foît à très fort

**LEGENDE** 1/5 000

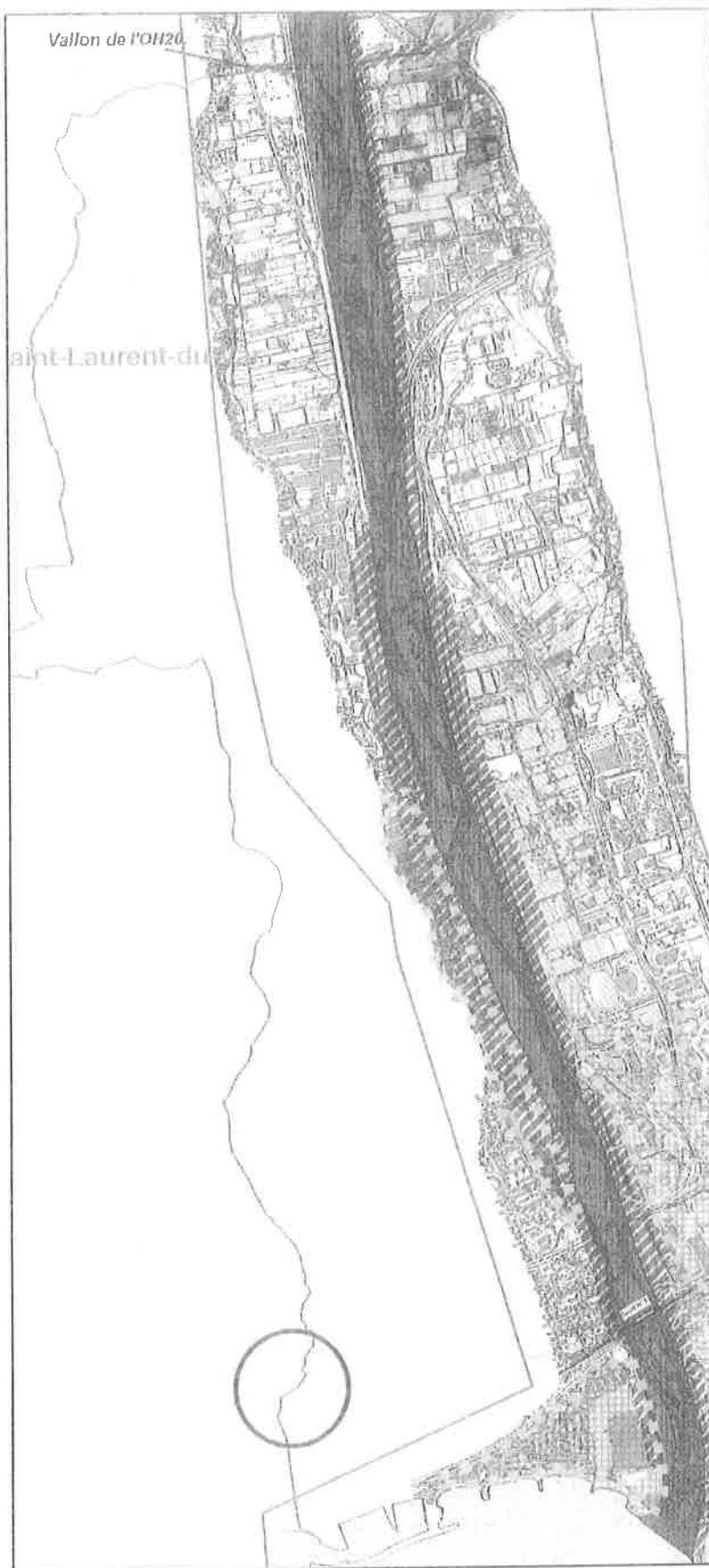
Zone densément urbanisée  Zone du grand Arénas   
 Rupture de digue  Zone du pôle Intermodal   
 Côte de référence (leocote des hauteurs d'eau) en mètres NGF 



LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : BERGES DU VAR		
Fonction hydraulique	Berge Non résistante	Berge Résistante
La largeur ne dépend pas du débit des crues	50 mètres	0 mètres
LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : DIGUES DES VALLONS		
Vallons	Digue Non résistante	Digue Résistante
Superficie du bassin versant supérieure à 2 km <sup>2</sup>	30 mètres	15 mètres
Autres vallons	10 mètres	10 mètres
LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 : BERGES DES VALLONS ET CANAUX		
Vallons de Saint-Blaise et des Trigands	10 mètres	
Autres vallons Canaux	5 mètres	

LARGEUR DES BANDES DE REcul R3 POUR LES DIGUES DU VAR			
Fonction hydraulique	Hauteur de charge	Digue Non résistante	Digue Résistante
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 0 et 2 mètres	100 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 2 et 3 mètres	200 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Comprise entre 3 et 4 mètres	300 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de référence (3800 m <sup>3</sup> /s)	Supérieure à 4 mètres	400 mètres	50 mètres
Sollicité en crue de débit compris entre 3800 et 5000 m <sup>3</sup> /s	Supérieure à 0 mètres	100 mètres	50 mètres

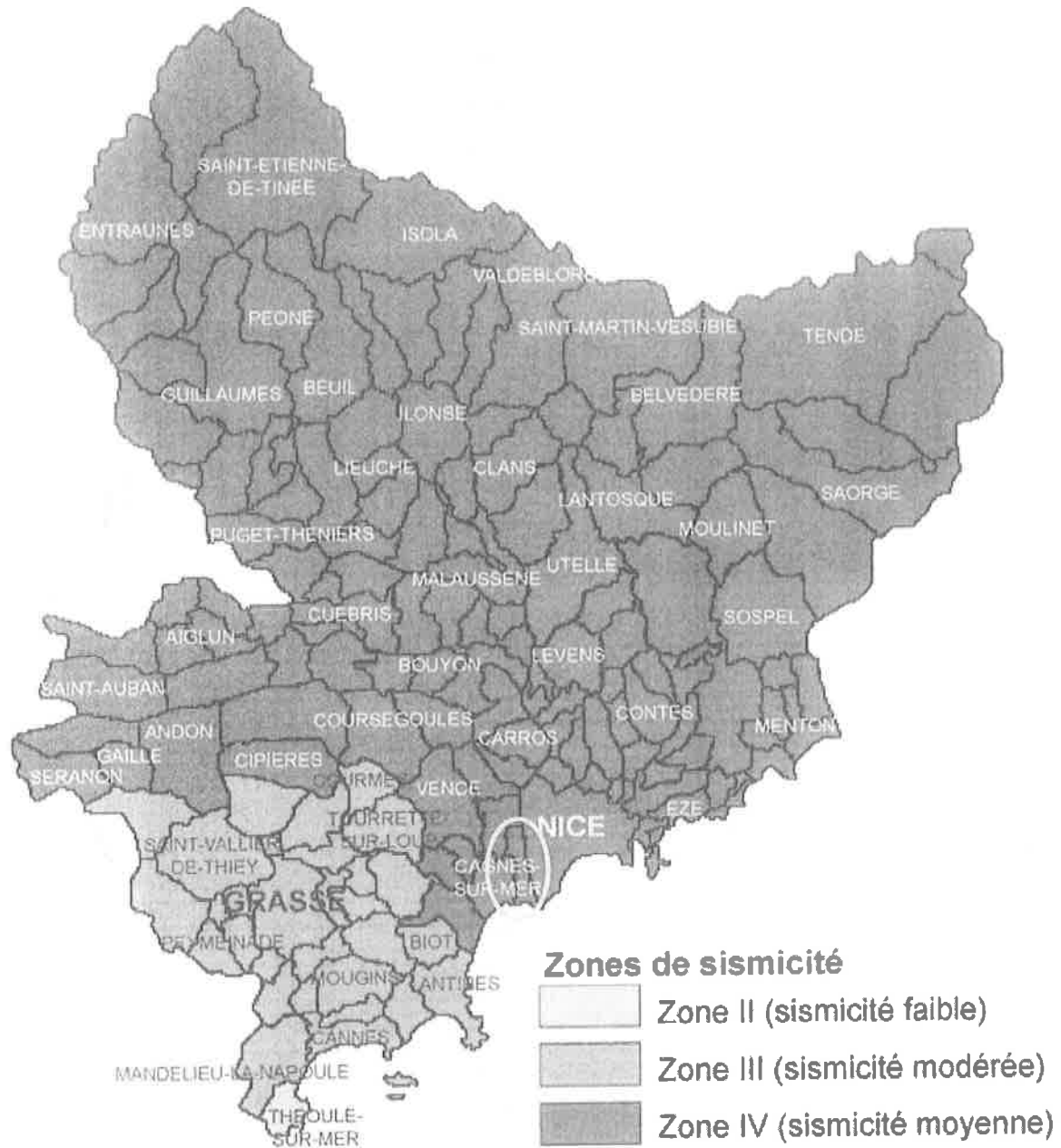
RC



○ Le bien immobilier ne se situe pas dans les zones à risques d'inondation de ce PPR.

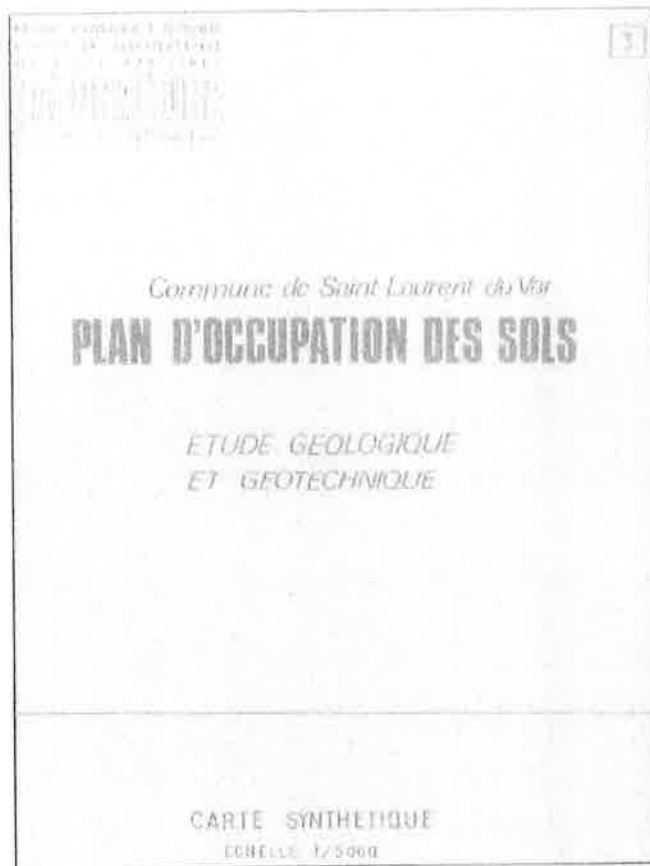
PC

## Le zonage sismique national actuellement en vigueur dans les Alpes-Maritimes




La commune de Saint-Laurent-du-Var se situe en zone IV de sismicité moyenne.

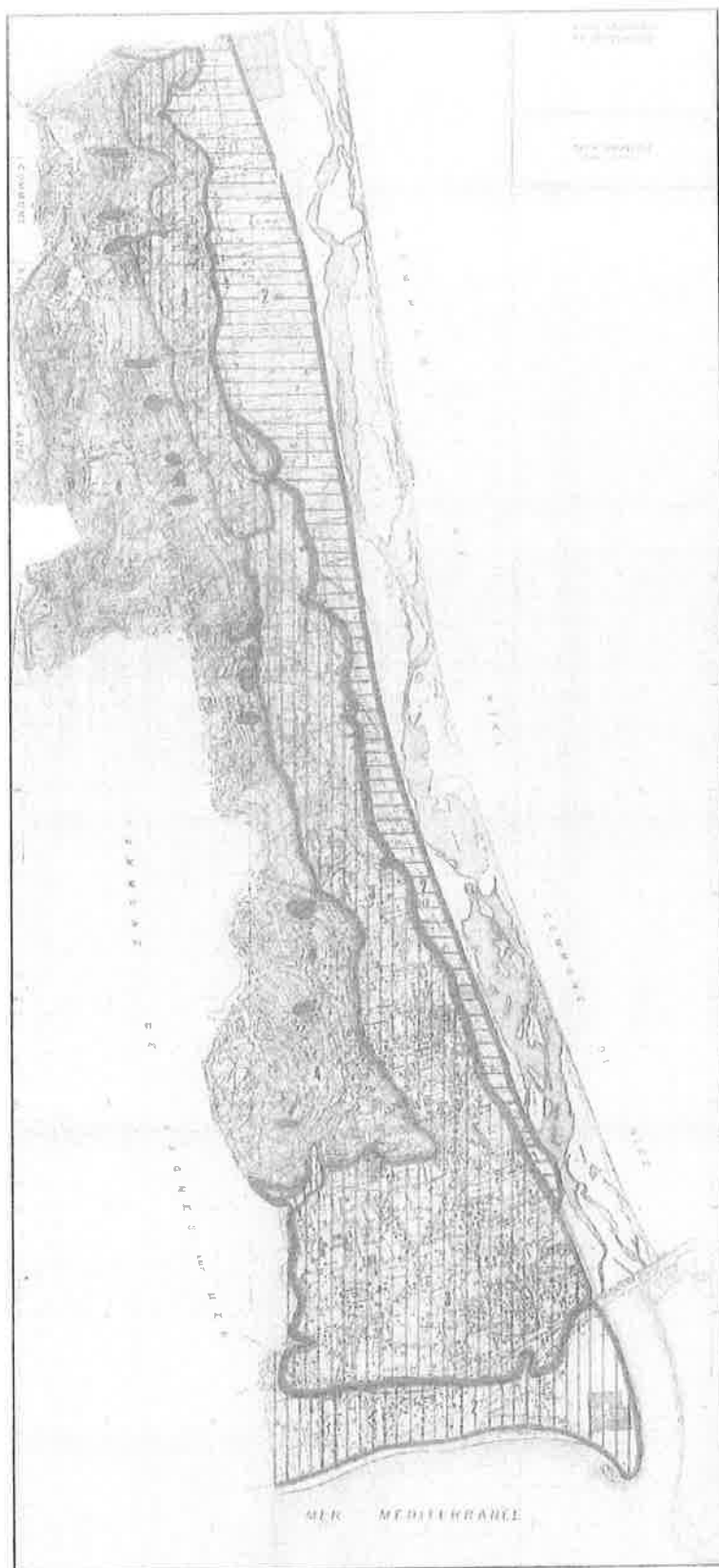
FC



### LEGENDE

	①	Zone sensible superficiellement
	②	Zone à aptitude faible à moyenne aux fondations
	2bis	Zone à aptitude moyenne aux fondations
	③	Zone à aptitude moyenne à bonne aux fondations
	④	Zone à aptitude bonne aux fondations

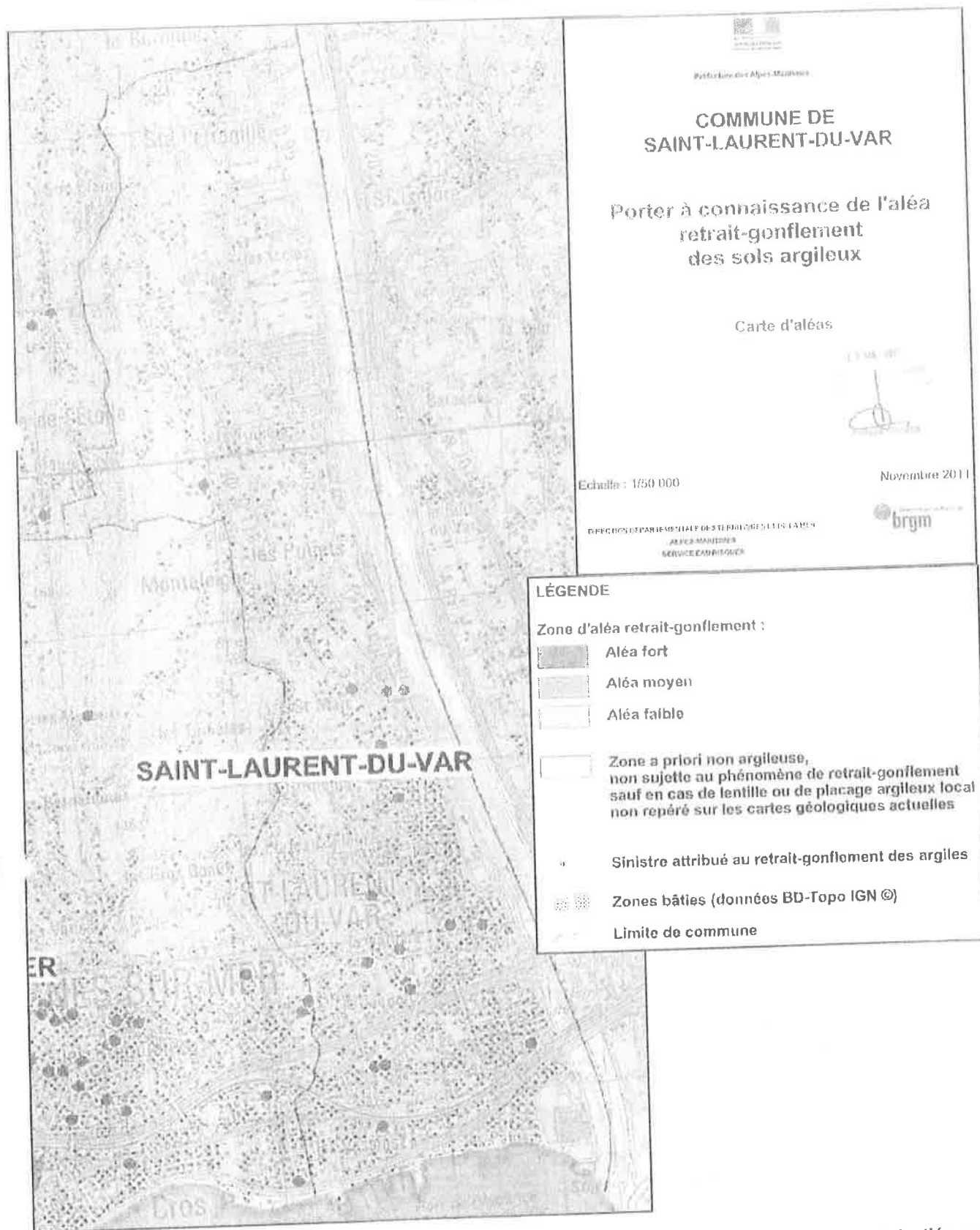
N.B. Les double figures  indiquent une zone mixte



La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain caractérisé par une aptitude variable des sols aux constructions. Une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou approuvé pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent état des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.

PC



La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain par tassements différentiels liés aux retraits-gonflements des argiles lors des phases de sécheresses et de réhydratations des sols. Seule une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou opposable pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent Etat des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.

*re*

## Déclaration de sinistres Catastrophes indemnisés

En application du IV de l'article L-125-5 du code de l'environnement

*Si le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime catastrophes, cette déclaration n'est pas obligatoire*

### Le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes

Je, soussigné .....  
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante : .....  
..... sur le territoire communal de .....  
n'a jamais fait l'objet d'une déclaration de sinistre ni d'une indemnisation au titre du régime des catastrophes  
institué par la loi du 13 juillet 1982.

**Nom et prénom du bailleur ou du vendeur :**

**Fait le :**

**Signature :**

ou

### Le bien a été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes

Je, soussigné .....  
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante : .....  
..... sur le territoire communal de .....  
a déjà fait l'objet d'un ou plusieurs sinistres et d'une ou plusieurs indemnisations au titre du régime des catastrophes  
tel qu'institué par la loi du 13 juillet 1982.

**Liste des arrêtés de catastrophes ayant donné lieu à une indemnisation :**

N° du Journal Officiel	Date de parution de l'arrêté	Type de catastrophe reconnue	Caractéristiques du sinistre sur le bien immobilier

**Nom et prénom du bailleur ou du vendeur :**

**Fait le :**

**Signature :**





*We know you have a choice*

**ATTESTATION D'ASSURANCE  
MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignées, ELITE INSURANCE COMPANY Ltd., certifions par la présente que :

**SARL GRJ BOUNTY**

est assuré par Police n° E2012/2243 en "Multirisque Professionnelle" et en "Responsabilité Civile du Chef d'Entreprise" auprès de notre Compagnie, pour le risque situé :

**L'ANNEXE  
Port de Saint Laurent du Var  
06700 SAINT LAURENT DU VAR**

*Les garanties INCENDIE RISQUES LOCATIFS et RESPONSABILITE CIVILE DU CHEF D'ENTREPRISE sont étendues à deux garages d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> chacun sis :*

- RESIDENCE CAP SUD II – 824, route des Vespins – 06700 SAINT LAURENT DU VAR.*
- 251, avenue des Plantiers – 06700 SAINT LAURENT DU VAR.*

Période de Validité : du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Cette attestation ne peut en aucun cas engager la Compagnie au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère, et n'est valable que sous réserve d'encaissement des primes dues.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait le 11/07/2016.

LA COMPAGNIE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "J. Smart", is written over the text "LA COMPAGNIE".

# BAIL A USAGE D'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Art 1714 et suivants du Code civil  
Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée

Le présent contrat de location est composé :

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

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

*IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :*

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage d'emplacement de stationnement au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

## 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

### 1.1. - BAILLEUR

Mr RIELA Elvio, demeurant 44 Bd Napoléon III 06200 NICE,

Avec le concours de :

PM IMMOBILIER - 169 avenue de Nice 06800 CAGNES SUR MER, Gérant M. Philippe CALOSSO  
titulaire de la carte professionnelle n° 2245G délivrée par la préfecture des Alpes-Maritimes portant la mention :

« gestion immobilière », garanti pour un montant de 120.000 €

« transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de 200.000 €

par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS régulièrement mandatée à cet effet

### 1.2. - LOCATAIRE

L'Association PORTEUR D'ESPOIR 06 - représentée par Mr Ivan MUZART Président, dont le siège social est situé au 1, rue Notre dame  
06700 ST LAURENT DU VAR

PARAPHS

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN ;

- personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(2) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

DL

### 1.3. - SITUATION – DESIGNATION – DESTINATION DES LOCAUX

Situation des biens : Adresse : 251, AV DES PLANTIERS 06700 ST LAURENT DU VAR  
bâtiment :  
niveau en sous-sol : sous-sol commun A B C

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Un garage fermé en sous-sol portant le n° 847  
formant le lot n° 44 (quarante quatre) et représentant 23 / 10.000èmes (vingt trois / dix millièmes) des tantièmes généraux de l'immeuble.

- Emplacement de stationnement en plein air<sup>(1)</sup>  
 Emplacement de stationnement en sous sol<sup>(1)</sup>  
 Box fermé<sup>(1)</sup>

Equipements communs<sup>(1)</sup>

- ascenseur  - carte magnétique  - émetteur   
- porte à code  - autre

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

### 1.4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de<sup>(2)</sup> : UN AN (douze mois)  
prenant effet le : 04/08/2011  
pour se terminer le : 03/08/2012

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause "1.5. CONGE - FORME ET DELAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

### 1.5. - CONGE - FORME ET DELAIS

Au terme du bail ou de ses renouvellements, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de UN mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le LOCATAIRE s'engage à remettre au BAILLEUR, dès qu'il en a connaissance et au plus tard le jour de son départ, sa nouvelle adresse.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du preneur. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

PARAPHES

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.  
(2) Durée librement fixée entre les parties.

DL

## 1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de 100.00 € (cent euros)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire<sup>(1)</sup> :

- Le premier de chaque mois
- Le ..... de chaque trimestre

d'avance

à terme échu

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

## 1.7. - RÉVISION DU LOYER

Si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jeu de la tacite reconduction entraîne une occupation supérieure à une année, Le loyer fixé ci-dessus, sera révisé annuellement. Cette révision est automatique et fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 01/08/2012 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, valeur : 120.31

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## 1.8. - IMPOT ET TAXES - CHARGES

### 1.8.1. - Impôts et taxes.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- la taxe d'habitation<sup>(1)</sup> ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes<sup>(1)</sup> ;
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France<sup>(1)</sup>.

La présente location est :

soumise à la T.V.A.<sup>(1)</sup>

non soumise à la T.V.A.<sup>(1)</sup>

### 1.8.2. - Charges

#### Charges réelles<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception :

- de l'assurance de l'immeuble ;
- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures de € .....

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

#### Charges forfaitaires<sup>(1)</sup>

Le LOCATAIRE versera en même temps que le loyer un forfait de charges arrêté à 5.00 € (cinq euros).

Ce forfait ne fera l'objet d'aucune régularisation. Il sera réactualisé annuellement dans la même proportion que le loyer.

#### Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :

Loyer	95.00 €
Provision – Forfait pour charges <sup>(1)</sup>	5.00 €
TVA	
<b>Soit un total de</b>	<b>100.00 €</b>

## 1.9. – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 100.00 € (cent euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à UN TERME de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

## 1.10. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

- Négociation HT	41.81 €
- Rédaction de bail HT	
- Constat d'état des lieux HT	
-	
-	
-	
Total HT	41.81 €
TVA	8.19 €
<b>Total TTC</b>	<b>50.00 €</b>

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

DL

## 1.11. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE.

## 1.12. - INFORMATIONS PARTICULIERES

### - relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(1)</sup>

### - relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

### - relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du ..... sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances
- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine<sup>(2)</sup> ..... ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

## 1.13. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit  
(2) Indiquer l'origine du sinistre.

## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif et aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

### 2.2. - OBLIGATIONS DES PARTIES – CHARGES ET CONDITIONS

**2.2.1.** - Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. 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.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède quarante jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

**2.2.2.** - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

**2.2.3.** - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

**2.2.4.** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

### 2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

## 2.4. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

## 2.5. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

### 2.5.1. Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

### 2.5.2. Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.6. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.7. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## 2.8. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.



## 2.9. - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE au domicile indiqué dans les présentes.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE EN DEUX EXEMPLAIRES

A CAGNES SUR MER LE 4 AOUT 2011

ET COMPREND 0 (ZERO) MOTS NULS ET 0 (ZERO) LIGNES NULLES

**LE BAILLEUR**  
(ou son mandataire)

**PM IMMOBILIER**

169, Av. de Nice - 06800 CAGNES/MER  
Tél : 04 92 12 13 14 - Fax : 04 93 07 48 35  
RCS ANTIBES 450 465 794 - N°GESTION 2003B955  
Cartes Professionnelles 56 66T 2246 G  
Délivrées par la Préfectures des A.M  
Caisse de Garantie FNAIM  
N°ADHERENT 25 708 T



**LE LOCATAIRE**  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*  
*Le Trésorier*

*D*