

# BAIL HABITATION PRINCIPALE

## SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

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 :**

### 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

INDIVISION VERDEIL

représenté par

AAGESTION, 3, Boulevard du Parc Impérial – BP 1587 - 06010 NICE CEDEX 1.

Titulaire de la carte professionnelle n° 10601 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes

portant la mention :

"gestion immobilière", garanti pour un montant de 350 000,00 €

par COVEA CAUTION S.A. 34 Placc de la République – 72013 LE MANS CEDEX 2.

régulièrement mandaté à cet effet.

#### 1.2. - LOCATAIRE

Madame Luisa VIDALE, née le 28 décembre 1954 à PADOVA (Italie)

#### 1.3. - LOCAUX LOUES

— **Situation** : immeuble sis à : NICE – 06000 – 25 Rue Lépante

1<sup>er</sup> étage porte : gauche

— **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Un appartement de 61 M<sup>2</sup> comprenant : une cuisine indépendante, une chambre avec placard, un séjour, une salle de bain, un WC indépendant -

— **Équipements** à usage commun

- interphone  - antenne

— **Locaux accessoires**:

NEANT.

— **destination des locaux** :

Usage exclusif d'habitation principale

#### 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

**1.4.1 - Durée : 3 ans**

Date d'effet du bail : 3 FEVRIER 2012

Date d'échéance du bail : 2 FEVRIER 2015.

## 1.5. - LOYER- RÉVISION

### 1.5.1. - Montant du loyer mensuel SIX CENT TRENTE EUROS (630,00 €)

payable:

par mois - d'avance le premier jour du terme

### 1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 3 FEVRIER.

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, valeur : 121,68.

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

## 1.6. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de **SOIXANTE DIX EUROS (70,00 €)**.

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

## 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur, la somme de : **SIX CENT TRENTE EUROS (630,00 €)**

## 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

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

- part du locataire : **SIX CENT TRENTE EUROS (630,00 €)**

- part du bailleur : **SIX CENT TRENTE EUROS (630,00 €)**

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

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

## 1.9. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique,** lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels et technologiques,** lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé 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. De plus, lorsque l'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 :

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, déclarant 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.

## 1.10. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### - relatives au bruit

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

### - relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

### - relatives à l'énergie (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)

Le bailleur déclare que le précédent occupant<sup>(3)</sup> :

n'a pas abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité).

### - relative à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 20 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.

### - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Il est formellement interdit de percer des trous dans la faïence et le carrelage. Les trous dans les murs sont autorisés à condition d'être correctement rebouchés afin d'être le moins visibles possible, lors du départ du locataire. Le locataire a la possibilité de repeindre les murs de la couleur de son choix mais doit impérativement les restituer dans leurs couleurs d'origine (cf état des lieux d'entrée). D'autre part, il est ici précisé que les frais de mise au nom de la boîte aux lettres et du parlophone sont à la charge des locataires et facturés selon tarif indiqué par le Syndic de la copropriété.

## 1.10.1 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

D'autre part, le présent bail est subordonné au cautionnement solidaire de M. Elie TUIL né le 15 février 1970 à PARIS (20<sup>ème</sup>) demeurant 25 Avenue de Poissy 78510 TRIEL SUR SEINE.

# BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

## 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

## 2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

## 2.2. - 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, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est passé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;
- 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 objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

## 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

**2.3.1.** - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

**2.3.2.** - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

**2.3.3.** - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

**2.3.4.** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat 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.

**2.3.5.** - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

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.

**2.3.6.** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7.** - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

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

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il 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.

**2.3.8.** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.9.** - 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres

habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11. - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12. - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

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

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

2.3.16. - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20. - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :

— de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

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

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## 2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## 2.5. - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir

PARAPHES

des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

## 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

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

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2. - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. - RENOUELEMENT

À l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. À défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

## 2.10. - RÉSILIATION - CONGE

### 2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

#### 2.10.1.1. - Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;

• en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;

• s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;

• s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

• si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

#### 2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

### 2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

#### 2.10.2.1 - Résiliation volontaire

##### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

##### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

— sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;

— en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;

— sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

##### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

— par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

— ou par notification par acte d'huissier.

#### 2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

#### 2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE » ;

#### 2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

#### 2.10.5 - Expiration du délai de préavis

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

### 2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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, notwithstanding l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

### 2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION

#### 2.12.1. - 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.

#### 2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires 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.

### 2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

### 2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

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

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

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié par un PACS ;

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

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

### 2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

### 2.16. - TOLÉRANCES

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 pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

CV  
ET

h3

## 2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

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.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire du bailleur : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

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 dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AAGESTION.

A NICE, le 03 FEVRIER 2012, en 2 exemplaires

ET COMPREND :

MOTS NULS : ZERO (0)

LIGNES NULLES : ZERO (0)

LE BAILLEUR ou son mandataire

« Lu et approuvé »

Signature

  
Agestion  
10000 Impérial - BP 1587  
06000 NICE  
Tél. 04-93-96-22-65

LE LOCATAIRE

Mme Luisa VIDALE

« Lu et approuvé »

Signature



LE CAUTIONNAIRE

M. Elie TUIL

« Lu et approuvé »

Signature





ET :

Monsieur **JIMENEZ Christophe** – Commercial VRP services fournitures gaz/électricité – né le 30.11.1975 à NICE (06) et Madame **MOROZOVA Zhanna** – sans emploi – née le 24.05.1983 à LENINGRAD (RUSSIE), tous deux de nationalité française demeurant 4 Place Général Brosset à Lyon (6<sup>ème</sup>).

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

- localisation du logement : **immeuble sis 25 rue de Lépante - 06000 NICE**

**Etage : 2<sup>ème</sup> Porte : droite**

- type d'habitat :  **immeuble collectif** -  immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble :  **monopropriété** -  copropriété

- lot n°212 représentant :

**1/10èmes indivis des charges électricité parties communes**

**1/10èmes indivis des charges entretien maintenance immeuble**

**1/10èmes indivis des charges entretien**

**15/200èmes des charges ascenseur**

- période de construction :

**avant 1949** -  de 1949 à 1974 -  de 1975 à 1989 -  de 1989 à 2005 -  depuis 2005

- surface habitable : **81.80 m<sup>2</sup>**

- nombre de pièces principales : **QUATRE**

- Autres parties du logement : **Balcons**

- Eléments d'équipements du logement : **Un appartement composé de QUATRE PIECES dont une entrée avec placard, trois chambres, séjour, une cuisine indépendante, une salle d'eau et un WC.**

- modalité de production de chauffage :

**individuelle par convecteurs électriques**

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

**individuelle par cumulus**

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire

- modalité de production d'eau froide :

individuelle

**collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : selon relevé des compteurs individuels**

- B. Destination des locaux :

CG

L

ZM

Usage exclusif d'habitation principale

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- parking lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- cave lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- grenier lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- autres :

Pour une maison individuelle : **sans objet pour les présentes**

- cave -  garage -  parking -  grenier
- assainissement collectif
- assainissement individuel
- abri de jardin -  portail automatisé -  piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :
- citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- autres :

**D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) :
- Gardiennage -  local poubelle -  laverie -  garage à vélo
- aire(s) de stationnement -  voie(s) de circulation privée -  aire(s) et équipements de jeu
- espaces verts
- ascenseur -  interphone -  porte à code -  antenne
- piscine

**E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : sans objet pour les présentes**

**III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **15 AVRIL 2018**

B. Durée du contrat : **TROIS ans**

Durée abrégée par dérogation : **sans objet pour les présentes**

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : **sans objet pour les présentes**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**IV. CONDITIONS FINANCIÈRES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

CJ

C

ZM

a) Montant du loyer mensuel : **966.00 € (neuf cent soixante-six euro)**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : **OUI**  - NON

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI  - **NON**

- montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- complément de loyer : OUI  - **NON**

Loyer de base : \_\_\_\_\_ €

Complément de loyer : \_\_\_\_\_ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

**c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :**

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 870.57 € (huit cent soixante-dix euro et cinquante-sept cents)

- date de versement : 28.08.2017

- date de la dernière révision du loyer : 01.06.2017

**2° Modalités de révision :**

a) Date de révision : **15 AVRIL et pour la 1<sup>ère</sup> fois le 15 AVRIL 2019**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **1<sup>er</sup> trimestre 2018 valeur : 127.22**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision

- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle**

- Montant mensuel des provisions sur charges : **54.00 € (cinquante-quatre euro)**

- **Provisions sur TEOM avec régularisation annuelle**

- Montant mensuel des provisions sur TEOM : **18.00 € (dix-huit euro)**

**C. Contribution pour le partage des économies de charges : sans objet pour les présentes**

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs :**

OUI  - **NON**

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : **sans objet pour les présentes**

2. Montant récupérable par douzième : **sans objet pour les présentes**

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement :  mensuelle – trimestrielle

- **paiement à échoir**  - à terme échu

- date ou période de paiement : **le 1<sup>er</sup> de chaque terme**

- lieu de paiement : **lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire.**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

C

PARAPHES  
4  
ZM

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :	966.00 €
Complément de loyer éventuel :	€
Provisions/forfait de charges :	54.00 €
Provisions/Forfait TEOM :	18.00 €
<b>Soit un total de :</b>	<b>1.038.00 €</b>

**F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : **sans objet pour les présentes**
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : **sans objet pour les présentes**

**V. TRAVAUX**

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : **sans objet pour les présentes**

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

**Rénovation du sol et peinture murs et plafonds dans la cuisine, salle d'eau et WC. Pose d'une cuisine complète et semi-équipée. Ces travaux ont été fait par l'entreprise EI ASAULIAK OLEH pour un montant de 5.765.00 €**

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : **sans objet pour les présentes**

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : **sans objet pour les présentes**

**VI. GARANTIES**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **966.00 € (neuf cent soixante-six euro)**

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur - au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- à parts égales entre chaque copreneur
- intégralement à Monsieur JIMENEZ Christophe à charge pour lui de reverser le cas échéant à Madame MOROZOVA Zhanna la quote-part lui revenant**
- autres modalités de restitution :

**VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si 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 bail en cours au moment de la

délivrance du congé, 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 pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé 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 des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

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.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10.00 €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3.00 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

CJ

C

ZM

## B. Détail et répartition des honoraires

### 1. Honoraires à la charge du bailleur : **UN MOIS DE LOYER** comprenant

- les prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail
- les prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée
- le cas échéant, les honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail

### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **818.00 € (huit cent dix-huit euro) ramenés à 720.60 € (sept cent vingt euro et soixante cents)**
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **245.40 € (deux cent quarante-cinq euro et quarante cents)**

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1. Destination des locaux loués

**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- 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, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### 2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

### 3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

### 4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également 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.

### 5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

#### **6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

#### **7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

#### **8. Détention d'animaux**

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

#### **9. Nuisibles**

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

#### **10. Usage des parties communes**

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

#### **11. Gel**

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

#### **12. Personnel de l'immeuble**

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le

CJ

C

ZM

gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

### 13. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

**A - Informations 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.

### B - Informations relatives aux sinistres

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 son origine : sans objet pour les présentes 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.

### C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone :

### D - Informations 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.

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## XIII. 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 missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit

C

C

ZM

PARAPHES  
9

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.

#### XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les 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

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE  
A NICE, le 16.04.2018

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR ou son mandataire

*Lu et approuvé*



LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

*Lu et approuvé*

*[Signature]*

*Lu et approuvé*

*[Signature]*



# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

L IMMOBILIERE NICOISE

Soumis au titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

04 93 80 86 30  
04 93 13 90 70

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### L'indivision VERDEIL représentée par

- Monsieur VERDEIL Jacques né le 31/03/1929 à NICE (06) et demeurant avenue Maréchal Foch à PARIS (16<sup>ème</sup>)
- Madame VERDEIL Marie-Laurence née ROBERT le 12/02/1930 à THONES (74) et demeurant avenue Maréchal Foch à PARIS (16<sup>ème</sup>)
- Madame VERDEIL Florence née le 18/04/1960 à NEUILLY SUR SEINE (92200) et demeurant 59 bd du Château, NEUILLY SUR SEINE (92200)
- Monsieur VERDEIL Stéphane né le 19/05/1962 à NEUILLY SUR SEINE (92200) et demeurant 10 rue Eugène Labiche, PARIS (75016)
- Madame VERDEIL Nicole née le 12/08/1943 à NICE (06) et demeurant 24 rue Parmentier, NICE (06100)
- Madame VERDEIL Marie-Martine née le 18/08/1956 à NICE (06) et demeurant 245 bis av de Gairaut, NICE (06100)
- Monsieur CATTANEO Christian né le 29/07/1945 à NICE (06) et demeurant 22 rue Parmentier, NICE (06100)
- Monsieur CATTANEO Christophe né le 06/03/1968 à NICE (06) et demeurant 2150 route de St Jeannet, VENCE (06)
- Madame CATTANEO Sophie née le 19/01/1970 à NICE (06) et demeurant 1610 chemin de Palyvestre, HYERES (83400)

désigné(s) ci-après « le bailleur »

### Représenté par le mandataire :

L IMMOBILIERE NICOISE, au capital de 320 080 €, dont le siège social est situé - 33 AV MAL FOCH - 6000 NICE, immatriculée sous le numéro de SIREN 390 891 869 au RCS de NICE, représentée par Monsieur Jean Patrice ISAAC, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI06052016000005273 délivrée par la CCI NICE COTE D'AZUR.

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'AGENT IMMOBILIER, ADMINISTRATEUR DE BIENS et SYNDIC DE COPROPRIETE obtenu en France

Carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce"

Garanti par GALIAN Assurances - 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE DOM TOM.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 66093204194 ouvert auprès de BPCA NICE BUFFA

Carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALIAN Assurances - 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS, pour un montant de 1 800 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE DOM TOM.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles - 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE DOM TOM.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR36390891869

Intermédiaire immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 14005348 pour son activité d'intermédiaire en opérations d'assurance. Régulièrement mandaté à cet effet.

L

PARAPHES  
SC 1

ET :

**Monsieur LOIRE Sébastien** – commerçant – né 10/01/1969 à LONGJUMEAU (91). De nationalité française et actuellement domicilié 18 rue de Russie à NICE (06).

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

- localisation du logement : au 2<sup>ème</sup> étage, porte gauche, de l'immeuble sis 25 rue de Léopante à NICE (06000)

- type d'habitat :  immeuble collectif -  immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble :  monopropriété -  copropriété

- lot n° 211 et représentant

1/10ème indivis des charges entretien parties communes

1/10ème indivis des charges électricité parties communes

1/10ème indivis des charges eau robinet ménage

1,5/10ème indivis des charges ascenseur

- période de construction :

avant 1949 -  de 1949 à 1974 -  de 1975 à 1989 -  de 1989 à 2005 -  depuis 2005

- surface habitable : 62,85 m<sup>2</sup>

- nombre de pièces principales : DEUX

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : néant.

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : séjour, chambre, cuisine indépendante, salle-de-bains, WC indépendant et balcons.

- modalité de production de chauffage :

individuelle par chaudière individuelle au gaz

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle par chaudière individuelle au gaz

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau froide :

individuelle par abonnement direct Régie Eau d'Azur

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- B. Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale

C. (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Novembre 2015

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

SL

L

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- parking lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- cave lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- grenier lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- autres :

Pour une maison individuelle : **sans objet pour les présentes**

- cave -  garage -  parking -  grenier
- assainissement collectif
- assainissement individuel
- abri de jardin -  portail automatisé -  piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :
  
- citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- autres :

**D. (Le cas échéant) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) :
- Gardiennage -  local poubelle -  laverie -  garage à vélo
- aire(s) de stationnement -  voie(s) de circulation privée -  aire(s) et équipements de jeu
- espaces verts
- ascenseur -  interphone -  porte à code -  antenne
- autres :

**E. (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**

### III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **20 FEVRIER 2017**

B. Durée du contrat : **TROIS ans**

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation : **sans objet pour les présentes**

Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : **sans objet pour les présentes**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

- a) Montant du loyer mensuel : **690,00 €** (six cent quatre-vingt-dix euro)
- b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

6

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI  - NON

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI  - NON  - montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- complément de loyer : OUI  - NON

Loyer de base : \_\_\_\_\_ €

Complément de loyer : \_\_\_\_\_ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire :**

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : **736,13 €** (sept cent trente-six euro et 13 cents)

- date de versement : 08/07/2016

- date de la dernière révision du loyer : 01/12/2015

**2° Modalités de révision :**

a) Date de révision : le **20 FEVRIER** et pour la **1<sup>ère</sup>** fois le **20/02/2018**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **4<sup>ème</sup> trimestre 2016** valeur : **125.50**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : **85,00 €** (quatre-vingt-cinq euro)

**Une fois par an et à première demande du bailleur ou de son représentant, le LOCATAIRE sera redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**

- Forfait de charges  (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : \_\_/\_\_/\_\_

Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

**Une fois par an et à première demande du bailleur ou de son représentant, le LOCATAIRE sera redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**

**C. (Le cas échéant) Contribution pour le partage des économies de charges :**

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : **Sans objet pour les présentes**

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : **Sans objet pour les présentes**

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs :**

OUI  - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : **Sans objet pour les présentes**

2. Montant récupérable par douzième : **Sans objet pour les présentes**

#### E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle  – trimestrielle
- paiement à échoir  - à terme échu
- date ou période de paiement : le 1<sup>er</sup> jour du terme à réception de l'avis d'échéance
- (Le cas échéant), lieu de paiement : lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire.

- (Le cas échéant) Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :	690,00€
Complément de loyer éventuel :	€
Provisions/forfait de charges :	85,00€
Contribution pour le partage des économies de charges :	€
Assurance récupérable pour le compte du locataire :	€
<b>Soit un total de :</b>	<b>775,00€</b>

F. (Le cas échéant) Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : **sans objet pour les présentes**
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : **sans objet pour les présentes**

#### V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : **sans objet pour les présentes**

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : **sans objet pour les présentes**

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur **sans objet pour les présentes**

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : **sans objet pour les présentes**

#### VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **690,00 €** (six cent quatre-vingt-dix euro)

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur - au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués : **sans objet pour les présentes**

#### VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si 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 bail en cours au moment de la délivrance du congé, 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 pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé 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 des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

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, notwithstanding l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU  
Novembre 2015

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

SL

L

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10,00 €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

## B. Détail et répartition des honoraires

### 1. Honoraires à la charge du bailleur : UN MOIS DE LOYER INCLUANT

- honoraires d'entremise et de négociation
- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail
- honoraires de réalisation de l'état des lieux

### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **628,50 € ramenés à 501,45 €**
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **188,55 €**

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1. Destination des locaux loués

**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- 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, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### 2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

### 3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

### 4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également 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.

## **5. Ramonage**

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

## **6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

## **7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

## **8. Détention d'animaux**

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

## **9. Nuisibles**

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

## **10. Usage des parties communes**

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

## **11. Gel**

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

## **12. Personnel de l'immeuble**

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son

SL

---

L

mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

### 13. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

### A - Informations 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.

### B - Informations relatives aux sinistres

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 son origine : \_\_\_\_\_ 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.

### C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : **sans objet pour les présentes.**

### D - Informations 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 : **sans objet pour les présentes.**

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

### XIII. 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 missions confiées au mandataire par le présent contrat. 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.

### XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les 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.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE  
A NICE, le 17/02/2017

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR ou son mandataire

*la et approuvé*



LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

*Lu et approuvé*  
*laif*

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU  
Novembre 2015

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Je vous adresse ci-dessous, suivant les dispositions des articles 32 et 32<sup>bis</sup> de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée, le décompte du prix du loyer, ainsi que la valeur locative des locaux que vous occupez dans l'immeuble, établi d'après les prescriptions du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié.

Conformément auxdits articles 32 et 32<sup>bis</sup>, je vous indique que faute d'avoir contesté le présent décompte dans le délai de deux mois, vous serez forcé à l'expiration de ce délai et le loyer résultant du présent décompte s'imposera comme nouveau prix.

ANNEXE I

**CATEGORIE DU LOCAL**

**I. - Correctifs applicables à chaque partie du local**

NATURE des différentes parties du local (art. 2 à 4)	SURFACE réelle (art. 5)	COEFFICIENT correspondant à la nature des pièces (art. 6)	SURFACE utile (produit des colonnes 2 et 3)	COEFFICIENT APPLICABLE AUX PIECES			SURFACE CORRIGEE (pour les pièces : produits des col. 4 et 8 ; pour les annexes : produits des col. 2 et 3)
				Eclaircissement (art. 8)	Ensoleillement (art. 9)	Vues (art. 10)	
1 <sup>o</sup> PIECE habitables	2	3	4	5	6	7	8
2 <sup>o</sup> PIECE habitables	12	1	12	1	1	1	12
3 <sup>o</sup> PIECE habitables	13	1	13	1	1	1	13
4 <sup>o</sup> PIECE habitables	13	1	13	1	1	1	13
CUISINE	19	1	19	1	1	1	19
	9	1	9	0.8	0.6	0.8	6.57
Pièces secondaires							
Annexes							
SALLE D'EAU	6	1					6.00
WC	3	1					3.00
DEGAGEMENT	10	0.6					6.00
Total des surfaces des différentes parties du local	85						78.57

CHIFFRE DECOMPTE DU 20/5/82.

**II. - Correctif d'ensemble du local**

	Coefficient proposé pour le local
I. -- Coefficient d'entretien (art. 12) :	
I. -- Gros œuvre comprenant les murs et cloisons, la charpente, les escaliers, les planchers et parquets, les balcons	0.60 (1)
II. -- Couvertures et terrasses comprenant notamment les couvertures, souches de cheminées et solins, gouttières et chéneaux, descentes d'eau pluviales	0.35
III. -- Ravèlement comprenant la remise en état des façades	0.50
IV. -- Menuiseries extérieures des logements et leurs ferrures (portes, fenêtres, barres d'appui, des ouvertures donnant sur l'extérieur, peintures comprises)	0.30 (1)
V. -- Etat des parties communes comprenant les enduits, peintures et, éventuellement, tapis des entrées, cages d'escaliers et couloirs	0.30 (1)
VI. -- Entretien courant des locaux et parties communes et espaces verts	0.10 (1)
VII. -- Ascenseur. -- Installation d'ascenseur desservant le local et dont les dispositifs de protection, de contrôle et d'entretien répondent aux prescriptions réglementaires	0.05 (1)

Coefficient applicable au local  
b) Coefficient de situation (art. 13)

2.20  
1.10 (1)

Coefficient moyen (total des deux lignes précédentes divisé par 2) (art. 11)

1.65

Produit de la surface corrigée des pièces par le correctif d'ensemble du local

129.64

NATURE	NOMBRE d'unités	EQUIVALENCE	
		par unité	totale
EAU VIDANGE			3.50
BAIGNOIRE			4.00
LAVABO			1.00
EAU FROIDE			0.50
BAIGNOIRE			0.40
LAVABO			6.00
WC	2	1.50	3.00
GAZ ELECTRICITE			6.00
ASCENSEUR			
Surface réelle totale			
Caves			1
Greniers et débarras			
Total			25.40

Report du total des équivalences superficielles

IV - Surface corrigée du local

Total des deux lignes précédentes

155.04

Diminution pour absence d'ascenseur (2) (art. 16)

Reste

Majoration pour usage professionnel (3) (art. 15)

+ 155 M2

SURFACE CORRIGEE TOTALE

EN EUROS V - Montant du loyer mensuel AU 1/1/02

1<sup>er</sup> cas : loyer fixé selon la valeur locative :

Jusqu'à 10 m<sup>2</sup> : 10 m<sup>2</sup> x 4.70 € = 47.00 €  
 Au-dessus de 10 m<sup>2</sup> : 145 m<sup>2</sup> x 2.54 € = 368.30 €

Total

415.30 €

Valeur locative

415.30 €

Valeur locative majorée de 50 p. 100 (4)

2<sup>e</sup> cas : loyer soumis aux majorations annuelles :

a) Base au 1<sup>er</sup> janvier 1949 :  
 Jusqu'à 10 m<sup>2</sup> : ..... m<sup>2</sup> x ..... F = ..... F  
 Au-dessus de 10 m<sup>2</sup> : ..... m<sup>2</sup> x ..... F = ..... F  
 ..... m<sup>2</sup> x ..... F = ..... F  
 (Decret n° 49-382 du 17 mars 1949)

Total

F

Base au 1<sup>er</sup> janvier 1949

F

b) Loyer au

F

VI - Loyer des jardins et autres dépendances

(Art. 11 du décret n° 49-908 du 15 juin 1949 modifié)

Loués ou occupés accessoirement au local

F

(1) Même chiffre que celui du décompte précédent en date de l'application des décrets n° 64-624 et 64-625 du 27 juin 1964) (dans le cas où la présente notification est uniquement motivée par au 4<sup>e</sup> au 5<sup>e</sup> au 6<sup>e</sup> et au-dessus

(2) Egale à ( de la surface corrigée si le local est aludé, sans ascenseur

(3) Egale à 30 p. 100 de la surface corrigée de l'ensemble du local (voir article 15 modifié par décret n° 66-430 du 24 juin 1965).

(4) Majoration de 50 p. 100 prévue à l'article 27 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 en cas de transfert de droit au bail ou de droit au maintien dans les lieux postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1968 ou en cas d'occupation insuffisante ou de sous-location totale ou partielle.

A NICE le 19 OCTOBRE 2001

(1) Rayer les mots inutiles

Le Propriétaire, Le Locataire ou l'Occupant (t)

**AVEVA**

Gestion Immobilière

12, Rue de ... NICE

# BAIL HABITATION PRINCIPALE

## SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

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 :**

### 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

INDIVISION VERDEIL

représentée par

AAGESTION, 3, Boulevard du Parc Impérial – BP 1587 - 06010 NICE CEDEX 1.

Titulaire de la carte professionnelle n° 10601 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes

portant la mention :

"gestion immobilière", garanti pour un montant de 340 000,00 €

"transactions sur immeubles et fonds de commerce", garanti pour un montant de 120000.00 €

par COVEA CAUTION S.A. 34 Place de la République – 72013 LE MANS CEDEX 2.

régulièrement mandaté à cet effet.

#### 1.2. - LOCATAIRE

Madame SAUGE née GUINNEBAULT Emmanuelle, née le 16 Octobre 1977 à ROUEN (76) et Madame DELACROIX née IBARS Régine, née le 19 Juillet 1953 à ALGER (ALGERIE)

#### 1.3. - LOCAUX LOUES

— **Situation** : immeuble sis : à NICE – 06000 – 25, Rue Lépante

Un APPARTEMENT de 2 pièces de 65 M<sup>2</sup> composé de : Une entrée, une salle à manger, une chambre, une cuisine indépendante, une salle de bains, un WC indépendant, un balcon.

Etage : 3<sup>ème</sup> porte : gauche

— **Équipements à usage commun**

chauffage collectif  : fioul  - gaz  - charbon  - électricité

aire(s) de stationnement  - voie(s) de circulation privée  - aire(s) de jeu  - espaces verts

ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - autre

— **Locaux accessoires:**

NEANT.

— **destination des locaux :**

Usage exclusif d'habitation principale

#### 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

**1.4.1 - Durée : 3 ans**

Date d'effet du bail : 21 OCTOBRE 2011

Date d'échéance du bail : 20 OCTOBRE 2014.

**1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :**

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

## 1.5. - LOYER- RÉVISION

### 1.5.1. - Montant du loyer mensuel : SEPT CENTS EUROS (700,00 €)

payable:

par mois - d'avance le premier jour du terme

### 1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 21 OCTOBRE.

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, valeur : 120,31.

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

## 1.6. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de QUATRE VINGT EUROS (80,00 €).

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

## 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : SEPT CENTS EUROS (700,00 €)

## 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

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

- part du locataire : SEPT CENTS EUROS (700,00 €)

- part du bailleur : SEPT CENTS EUROS (700,00 €)

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

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

## 1.9. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé 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. De plus, lorsque l'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 :

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 20 Octobre 2011 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, déclarant 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.

## **L.10. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **- relatives au bruit**

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

### **- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

### **- relatives à l'énergie (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)**

Le bailleur déclare que le précédent occupant<sup>(3)</sup> :

n'a pas abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité).

### **- relative à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 20 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.

### **- autres conditions particulières :**

Il est formellement interdit de percer des trous dans la faïence et le carrelage. Les trous dans les murs sont autorisés à condition d'être correctement rebouchés afin d'être le moins visibles possible, lors du départ du locataire. Le locataire a le droit de repeindre l'appartement de la couleur de son choix mais doit le remettre de la couleur d'origine lors de son départ (conformément à l'état des lieux d'entrée). D'autre part, il est ici précisé que les frais de mise au nom de la boîte aux lettres et du parlophone sont à la charge des locataires et facturés selon tarif indiqué par le Syndic de la copropriété.

# BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

## 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

### 2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est appelé qu'aux termes de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

### 2.2. - 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, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation . En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

— de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

— 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 objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2.3.4 - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat 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.

2.3.5. -- Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

PARAPHES

4

EG RD B

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.

**2.3.6.** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7.** - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

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

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il 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.

**2.3.8.** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.9.** - 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.10.** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.11.** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.12.** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.13.** - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

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

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

**2.3.16.** - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

**2.3.17.** - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

**2.3.18.** - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

**2.3.19.** - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

**2.3.20.** - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.21.** - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## 2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## 2.5. - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, défalcation faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

## 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

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

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. - CHARGES

**2.8.1.** - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

**2.8.2.** - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

**2.8.3.** - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. - RENOUELEMENT

À l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. À défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

## 2.10. - RÉSILIATION - CONGE

### 2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

#### 2.10.1.1. - Préavis - Délai

- avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;
- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

#### 2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

### 2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

#### 2.10.2.1 - Résiliation volontaire

##### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

##### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

##### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

#### 2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

### 2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE » ;

### 2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

### 2.10.5 - Expiration du délai de préavis

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

## 2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'usage paisible des locaux loués.

## 2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION

### 2.12.1. - 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.

### 2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires 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.

## 2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## 2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

— au profit du partenaire lié par un PACS ;

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

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

— au profit du partenaire lié par un PACS ;

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

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

## 2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## 2.16. - TOLÉRANCES

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 pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

## 2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colataires 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 colataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colataire 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) colataire(s) demeuré(s) dans les lieux. La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

EG

PARAPHES  
8

RD ES

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.  
Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire du bailleur : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

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 dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AAGESTION.

A NICE, le 21 Octobre 2011, en 2 exemplaires

ET COMPREND :

MOTS NULS : ZERO (0)

LIGNES NULLES : ZERO (0)

LE BAILLEUR ou son mandataire

« Lu et approuvé »  
Signature

  
AAgestion  
10 Parc Impérial - BP 1587  
06100 NICE  
TEL: 04 93 96 22 65

LES LOCATAIRES

Mme SAUGE Emmanuelle et Mme DELACROIX Régine

« Lu et approuvé »  
Signature

Lu et approuvé  


Lu et approuvé  


# BAIL HABITATION PRINCIPALE

## SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

Le présent contrat de location est composé :

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

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,  
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

INDIVISION VERDEIL,

Représenté par

AAGESTION, 3, Boulevard du Parc Impérial – BP 1587 - 06010 NICE CEDEX 1.

Titulaire de la carte professionnelle n° 10601 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes

portant la mention :

"gestion immobilière", garanti pour un montant de 410 000,00 €

" transactions sur immeubles et fonds de commerce ", garanti pour un montant de 120000.00 €

par COVEA CAUTION S.A. 34 Place de la République – 72013 LE MANS CEDEX 2.

régulièrement mandaté à cet effet.

#### 1.2. – LOCATAIRE

Madame Mary Clare GRANGER née le 09 Octobre 1959 en Afrique du Sud

#### 1.4. - LOCAUX LOUÉS

— Situation : immeuble sis à NICE – 06000 – 25, Rue Lépante

étage : 4ème porte : droite

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

Un appartement de 4 pièces de 70 m<sup>2</sup> composé, d'une entrée, un séjour, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains et un WC et balcon.

— Équipements à usage commun

chauffage collectif  : fioul  - gaz  - charbon  - électricité  - panneaux solaires

aire(s) de stationnement  - voie(s) de circulation privée  - aire(s) de jeu  - espaces verts

ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - autre

— destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale

#### 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

1.5.1 - Durée : TROIS ANS

Date d'effet du bail : 01<sup>er</sup> août 2014

Date d'échéance du bail : 31 juillet 2017

 PARAPHES  
1

## **1.5. - LOYER- RÉVISION**

**1.5.1. - Montant du loyer mensuel : HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €)**

**Payable : Par mois, d'avance le premier jour du terme**

### **1.5.2 - Révision**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : **01 août**

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 1er trimestre 2014, valeur : 125,00.

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

## **1.6. - CHARGES ET TAXES**

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de : **CINQUANTE EUROS (50,00 €)**.

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

## **1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE**

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur, la somme de : **HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €)**

Il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués et ce dans un délai de 2 MOIS.

## **1.8. - FRAIS ET HONORAIRES**

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

- part du locataire : **HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €)**

- part du bailleur : **HUIT CENT VINGT EUROS (820,00 €)**

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

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

## **1.9. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

**UN DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :**

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

PARAPHES

- l'état des risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé 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.

De plus, lorsque l'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, 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 19 mai 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, déclarant 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.

## 1.10. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

### - relatives au bruit

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

### - relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

### - 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.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES :

1°) Il est formellement interdit de percer des trous dans la faïence et le carrelage. Les trous dans les murs sont autorisés à condition d'être correctement rebouchés afin d'être le moins visibles possible, lors du départ du locataire. Le locataire a le droit de repeindre l'appartement aux couleurs de son choix mais à le devoir de le restituer dans sa couleur d'origine conformément à l'état des lieux d'entrée. D'autre part, il est ici précisé que les frais de mise au nom de la boîte aux lettres et du parlophone sont à la charge des locataires et facturés selon tarif indiqué par le Syndic de la copropriété et que le locataire devra nous en faire la demande par mail.

# BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

## 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au **LOCATAIRE** qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le **LOCATAIRE** déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

### 2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

-- si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** se réalise, le **BAILLEUR** confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au **LOCATAIRE** deux mois avant le terme du bail.

-- si la réalisation de l'événement invoqué par le **BAILLEUR** est différée, le **BAILLEUR** pourra proposer au **LOCATAIRE** de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi :

-- et si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

### 2.2. - 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, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

-- 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, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du **BAILLEUR**, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du **BAILLEUR** ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

### 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **LOCATAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le **LOCATAIRE** devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2. - Le **LOCATAIRE** devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le **LOCATAIRE** s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le **BAILLEUR** avec une entreprise spécialisée. Le **LOCATAIRE** devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le **BAILLEUR** pourra y faire procéder lui-même aux frais du **LOCATAIRE** après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le **LOCATAIRE** devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au **LOCATAIRE**, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du **BAILLEUR**.

2.3.3. - Le **LOCATAIRE** ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du **BAILLEUR** ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la



PARAPHES

charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

**2.3.4** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat 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.

**2.3.5** - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

**2.3.6** 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.

**2.3.7** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.8** - Le LOCATAIRE est tenu :

**2.3.9** --- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

**2.3.10** La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

**2.3.11** Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il 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.

**2.3.12** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

**2.3.13** - Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

**2.3.14** - Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.15** - 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 honne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

**2.3.16** Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

**2.3.17** Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.18** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.19** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.20** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.



**2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :**

— de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

--- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention

sur travaux ;

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

--- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## **2.4. - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## **2.5. - RÉVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## **2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE**

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

## **2.7. - ÉTAT DES LIEUX**

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

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **2.8. - CHARGES**

**2.8.1. -** En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

**2.8.2. -** Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

**2.8.3. -** Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## **2.9. - RENOUELEMENT**

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.



## **2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION**

### **2.12.1. - 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.

### **2.12.2. - Dépôt de garantie**

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires 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.

## **2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION**

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## **2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE**

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil :
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile :
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié par un PACS :

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

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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

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

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

## **2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX**

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## **2.16. - TOLÉRANCES**

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 pourra toujours y mettre fin après notification au locataire.

## **2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

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.

Si 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 bail en cours au moment de la délivrance du congé, 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.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.



PARAPHES

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. 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.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

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 dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AAGESTION.

A NICE, le 19 mai 2014

EN DEUX EXEMPLAIRES.

ET COMPREND ZERO (0) MOT NUL – ZERO (0) LIGNE NULLE

**LE BAILLEUR**  
ou son mandataire  
« Lu et approuvé »  
Signature

**LE LOCATAIRE**  
Madame Mary Clare GRANGER  
« Lu et approuvé »  
Signature

*Lu et Approuvé*  
*M. Granger*

REF 70

Locaux vacants, soumis  
antérieurement à la loi du 1-9-1948  
et répondant aux normes de confort

**BAIL**  
**(trois ans ou plus)**

COPIE

**Entre les soussignés :**

1. M. Messieurs Jacques et Paul VERDEIL .....  
demeurant à NICE - 13 RUE SAINT FRANCOIS DE PAULE .....  
désigné s aux présentes sous la dénomination « le bailleur »,

D'UNE PART ;

ET  
2. M. ....  
né le ..... à .....  
et Mme Mademoiselle Myriam VIVIER - REYNAUD - Employée aux écritures - .....  
née le 27/8/1961 ..... à ANNECY LE VIEUX (Hte Savoie) .....  
demeurant à NICE - 18 RUE LAMARTINE .....  
désigné .. aux présentes sous la dénomination « le locataire »,

D'AUTRE PART ;

il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au(x) locataire(s) qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux (1) les lieux ci-après désignés.

**DÉSIGNATION DES LIEUX**

Adresse 25 RUE LEPANTE - 06000 - NICE - .....

**Désignation des locaux et équipements privés : (2)**

Un appartement situé au 4° étage gauche, composé de 2/3 pièces, cuisine, salle d'eau, WC, et un grand débarras.

CUISINE - Un évier sur meuble, 1 chauffe-eau SAUNIER DUVAL.

Salle d'eau - Un bac à douche, un WC.

Chauffage - Par convecteurs électriques.

Cave \* N° .....

Parking \* N° .....

**Énumération des parties et équipements communs :**

*Vivier Reynaud Myriam*

*H*

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments ci-dessus désignés existent.

\* Rayer la mention inutile.

(1) En cas de pluralité de locataires. A défaut rayer la mention inutile.  
(2) Sous réserve de l'article 10. § 7 et § 8, du présent bail.

# TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

## Article 1 : Destination des lieux.

Les présents locaux sont loués

- à usage exclusif d'habitation principale \*
- ~~- à usage mixte professionnel et d'habitation principale \*~~

## Article 2 : Durée.

Le présent bail est conclu pour une durée de ... TROIS ... ANS (1) ...  
prenant effet le ... 1. er JUIN 1989 ... pour se terminer le ... 31 MAI 1992 ...

## Article 3 : Congé donné par le locataire.

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le préavis est réduit à un mois.

## Article 4 : Congé ou renouvellement par le bailleur.

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, en respectant un délai de préavis de six mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Il peut aussi, dans le même délai, proposer au locataire un renouvellement du bail à de nouvelles conditions, notamment de loyer, pour une durée au moins égale à trois ans (2).

A défaut par le locataire d'avoir, trois mois au moins avant l'échéance du contrat, accepté la proposition de renouvellement, celle-ci vaut congé.

A défaut par le bailleur d'avoir, dans le délai imparti, soit donné congé, soit proposé un renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement pour une durée de trois ans aux mêmes conditions, notamment de loyer, que le bail échu.

## Article 5 : Loyer.

Le loyer annuel est fixé à la somme de ... TRENTE MILLE FRANCS ( . 30 . 000 . 00 ) ...  
payable par fraction mensuelle ou trimestrielle ( \* ) et d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le ... 1. er AOÛT 1989 ...

En sus de ce loyer, le locataire paiera simultanément le droit de bail et les charges et taxes récupérables.

## Article 6 : Charges et prestations récupérables.

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

1. des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
2. des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
3. du droit de bail et des impositions en principal et accessoire, qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La provision mensuelle sur charges est fixée à ... 250 FRANCS ...  
non compris le droit de bail. Cette provision sera révisée chaque année et justifiée en fonction des résultats antérieurs arrêtés ou du budget prévisionnel.

Les charges font l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

## Article 7 : Révision du loyer.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du bail (3), selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de référence sera celui du ... 4<sup>e</sup> ... trimestre ... 88 ... dont la valeur est de ... 919 ... dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail, et l'indice du même trimestre de chaque année.

## Article 8 : Dépôt de garantie (4).

A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de ... QUATRE MILLE ...  
FRANCS ( . 4 . 000 . 00 ) ...  
représentant deux mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer et charges.

Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du bail, ni lors du renouvellement éventuel de celui-ci.

\* Rayer la mention inutile.

(1) Le bail doit être d'au moins trois ans.

(2) Un renouvellement peut être proposé pour une durée inférieure, mais d'au moins un an et avec maintien du loyer antérieur, si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons professionnelles ou familiales de reprise anticipée.

(3) Une autre date peut être convenue.

(4) Le dépôt de garantie ne pourra être exigé lorsque le loyer est payable d'avance par trimestre et cette clause devra être supprimée. Toutefois, lorsque le locataire demandera le bénéfice du paiement mensuel, le dépôt de garantie devra être demandé par le bailleur.

Vivica  
Rec'

## TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

### Article 9 : Etat des lieux et travaux.

1. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties, ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au bail.
2. S'agissant de locaux antérieurement soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, il est rappelé les dispositions de l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 :  
« Les locaux vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres premier à III du présent titre, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.  
Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat.  
A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur.  
Les normes prévues au présent article sont fixées par décret.  
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.  
Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat. »
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives.  
Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations — autres que locatives — nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.  
Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant de réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau, chauffe-bains installés dans le logement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et en justifiera à toute réquisition du bailleur.  
Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

### Article 10 : Jouissance des lieux.

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation principale. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle (1).
4. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour l'animal familier dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.  
Il en justifiera à son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du bailleur.
5. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire 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.  
En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue et sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis.  
Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
6. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ou paliers et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
7. La cave, s'il en existe une, est mise à disposition du locataire à titre gratuit, sans garantie ni responsabilité du bailleur (2).
8. Les équipements électroménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur.
9. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
10. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
11. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
12. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire devra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien, de réparation et de remplacement de cette antenne.
13. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués deux jours ouvrables par semaine, qui lui seront précisés par le bailleur et pendant deux heures par jour.  
Il devra, également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.

(1) Clause à supprimer en cas de location à usage mixte professionnel et d'habitation principale.

(2) Si la cave est incluse dans la location, supprimer cet alinéa.

id  
y raim

- .. Le locataire devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.
15. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites.  
Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement et par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

**Article 11 : Résiliation de plein droit.**

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, le présent bail sera résilié de plein droit.

Cette résiliation produira effet un mois après un commandement demeuré infructueux.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions de l'article 19 de la loi du 23 décembre 1986, et en cas de défaut d'assurance le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 7, g) de la loi précitée.

La résiliation de plein droit du bail sera constatée par ordonnance du juge statuant en la forme des Référés.

**Article 12 : Clause pénale.**

En cas de non-paiement — à son échéance — de toute somme due, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur de tous les frais exposés par le bailleur pour recouvrer les sommes qui lui sont dues y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

En cas de non-libération des lieux à l'expiration du bail, le locataire versera au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

**Caution (1).**

Aux présentes est intervenu Mr. Dominique PELATAN. — Eléctro-mécanicien. —  
demeurant à NICE. — 18 RUE LAMARTINE. — 06000. — NICE. —

lequel, connaissance prise de ce qui précède a déclaré se porter caution solidaire du locataire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges, ainsi que pour l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites.

**Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la caution font élection de domicile en leurs domiciles et le locataire dans les lieux loués.

**Clauses particulières.**

Pour permettre à Melle VIVIER — REYNAUD de procéder à divers travaux d'aménagements dans l'appartement, les propriétaires font abandon des loyers du 1/6/89 au 31/7/89, à titre de participation volontaire.

Un état des lieux sera dressé après les travaux, soit en juillet 89.

Fait à NICE le 26 MAI 1989 en 2 originaux.

Rayés comme nuls

lignes

mots

Le bailleur (2)

*Lu et Approuvé*  
*[Signature]*

La caution (3)

*"Lu et Approuvé"*  
*[Signature]*

Le locataire (2)

*"Lu et Approuvé"*  
*[Signature]*

Le conjoint du locataire  
ou colocataire (2)

(1) En l'absence de caution, supprimer cet article.

(2) Ecrire « Lu et approuvé » et signer.

(3) Ecrire « Lu et approuvé. Bon pour caution solidaire et indéfinie » et signer.

# BAIL HABITATION PRINCIPALE

## SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

Le présent contrat de location est composé :

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

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,  
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

**INDIVISION VERDEIL,**

Représentée par

AAGESTION, 3, Boulevard du Parc Impérial – BP 1587 - 06010 NICE CEDEX 1.

Titulaire de la carte professionnelle n° 10601 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes portant la mention :

- "gestion immobilière", garanti pour un montant de 410 000,00 €  
 " transactions sur immeubles et fonds de commerce ", garanti pour un montant de 120000.00 €  
par COVEA CAUTION S.A. 34 Place de la République – 72013 LE MANS CEDEX 2.  
régulièrement mandaté à cet effet.

#### 1.2. – LOCATAIRE

**Madame Anniek BOUSQUET née le 05 septembre 1963 à NICE**

#### 1.4. - LOCAUX LOUÉS

— Situation : immeuble sis à NICE – 06000 – 25 Rue Lépante  
étage : 5ème porte : droite

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

**Un appartement de 3 pièces** d'une surface de 53.15 m2

Comprenant : Un Séjour – une cuisine - 2 chambres – Un WC indépendant – Une salle d'eau

— Équipements à usage commun

ascenseur  - interphone

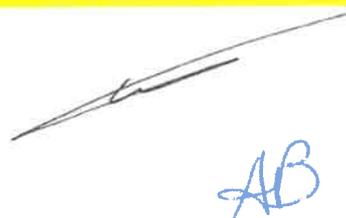
— destination des locaux :

**Usage exclusif d'habitation principale**

#### 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2. CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

**1.5.1 - Durée : TROIS ANS**



## 1.5. - LOYER- RÉVISION

1.5.1. - Montant du loyer mensuel : HUIT CENTS EUROS (800,00 €)

Payable : Par mois, d'avance le premier jour du terme

### 1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 07 février.

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 4ème trimestre 2013, valeur : 124,83.

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

## 1.6. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de : QUATRE VINGT EUROS (80,00 €).

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

## 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur, la somme de : HUIT CENTS EUROS (800,00 €)

Il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués et ce dans un délai de 2 MOIS.

## 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

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

- part du locataire : HUIT CENTS EUROS (800,00 €)

- part du bailleur : HUIT CENTS EUROS (800,00 €)

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

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

## 1.9. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

**UN DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :**

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels et technologiques**, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé 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.

De plus, lorsque l'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, 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 **31 janvier 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, déclarant 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.

## **1.10. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES**

### **- relatives au bruit**

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

### **- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

### **- 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.



## CONDITIONS PARTICULIERES :

1°) Il est formellement interdit de percer des trous dans la faïence et le carrelage. Les trous dans les murs sont autorisés à condition d'être correctement rebouchés afin d'être le moins visibles possible, lors du départ du locataire. Le locataire a le droit de repeindre l'appartement aux couleurs de son choix mais à le devoir de restituer dans sa couleur d'origine conformément à l'état des lieux d'entrée. D'autre part, il est ici précisé que les frais de mise au nom de la boîte aux lettres et du parlophone sont à la charge des locataires et facturés selon tarif indiqué par le Syndic de la copropriété et que le locataire devra nous en faire la demande par mail.

## **BAIL HABITATION PRINCIPALE**

### **SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989**

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

## **2. - CONDITIONS GÉNÉRALES**

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

### **2.1. - DURÉE DU BAIL**

2.1.1.- Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

### **2.2. - 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, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

— 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, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

### **2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES**

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de

1989.

**2.3.2.** - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

**2.3.3.** - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

**2.3.4.** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat 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.

**2.3.5.** - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

**2.3.6** 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.

**2.3.7** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.8** - Le LOCATAIRE est tenu :

**2.3.9** — d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

**2.3.10** La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

**2.3.11** Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il 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.

**2.3.12** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

**2.3.13** - Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

**2.3.14** - Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.15** - 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

**2.3.16** Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

**2.3.17** Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.18** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du

BAILLEUR.

**2.3.19** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.20** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.21** - De son côté le BAILLEUR est obligé :

— de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention

sur travaux :

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

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## 2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## 2.5. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, défalcation faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

## 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

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

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. - CHARGES

**2.8.1** - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

**2.8.2** - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

**2.8.3** - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. - RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

### 2.10. - RÉSILIATION - Congé

#### 2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

##### 2.10.1.1. - Préavis - Délai

- avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;
- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

##### 2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

#### 2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

##### 2.10.2.1. - Résiliation volontaire

###### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

###### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

###### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

##### 2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

#### 2.10.3. - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE ».

#### 2.10.4. - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

#### 2.10.5. - Expiration du délai de préavis

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

## 2.11. - CLAUSE RÉOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux.

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.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## 2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION

### 2.12.1. - 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.

### 2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires 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.

## 2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## 2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

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

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

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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

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

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

## 2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## 2.16. - TOLÉRANCES

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 pourra toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

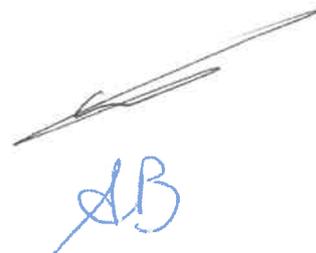
Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

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.

Si 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 bail en cours au moment de la délivrance du congé, 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.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.



PARAPHES

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. 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.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

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 dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AAGESTION.

A NICE, le 07 février 2014

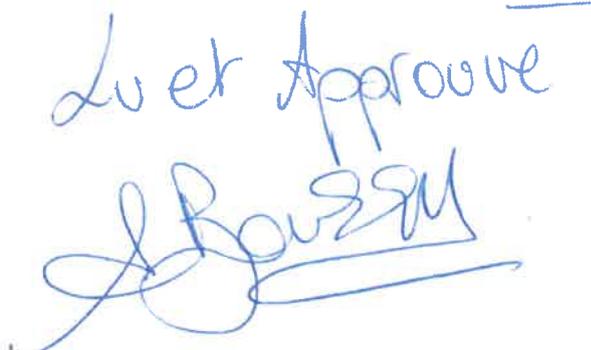
EN DEUX EXEMPLAIRES.

ET COMPREND ZERO (0) MOT NUL – ZERO (0) LIGNE NULLE

**LE BAILLEUR**  
**ou son mandataire**  
« Lu et approuvé »  
Signature

  
**AA**  
**GESTION**  
3, Bd du Parc Impérial BP 1587  
06010 Nice Cedex 1  
Tél. 04 92 150 440- Fax.  
R.C.S NICE 399 763 002

**LE LOCATAIRE**  
**Mme Annick BOUSQUET**  
« Lu et approuvé »  
Signature

  
Lu et Approuvé  
Annick Bousquet



# BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

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 :**

## 1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.1. - BAILLEUR

INDIVISION VERDEIL

représentée par AVEVA L'ADRESSE - 89 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE  
Titulaire de la carte professionnelle n° 600 G (96) délivrée par la préfecture de des Alpes Maritimes  
portant la mention :

- «gestion immobilière», garanti pour un montant de 340 000,00 €  
 « transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de  
 par LA FNAIM, 89, RUE DE LA BOETIE -PARIS 8 EME. sous le n° 22769  
 régulièrement mandaté à cet effet.

### 1.2. - LOCATAIRE

Monsieur ROUX Richard, Jean, François né le 12 février 1952 à NICE

### 1.3. - LOCAUX LOUÉS

— **Situation** : immeuble sis à 25, Rue de Lépante - 06000 NICE  
bâtiment : étage : 5<sup>ème</sup> porte : gauche

— **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués:

Un appartement de trois pièces comprenant un séjour, deux chambres, une cuisine indépendante, une salle de bains et un balcon.

formant le lot n° et représentant tantièmes généraux de l'immeuble.

— **Équipements** à usage commun

chauffage collectif  : fioul  - gaz  - charbon  - électricité   
 aire(s) de stationnement  - voie(s) de circulation privée  - aire(s) de jeu  - espaces verts   
 ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - autre

— **Locaux accessoires:**

garage lot n° tantièmes généraux  parking lot n° tantièmes généraux  
 cave lot n° tantièmes généraux  grenier lot n° tantièmes généraux

— **destination des locaux :**

Usage exclusif d'habitation principale

PARAPHES  
1

RR

## 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

### 1.4.1 - Durée : trois ans

Date d'effet du bail : 26 juillet 2007

Date d'échéance du bail : 25 juillet 2010

### 1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

## 1.5. - LOYER- RÉVISION

### 1.5.1. - Montant du loyer mensuel : 900,00 € (neuf cents euros)

payable:

**par mois - d'avance le premier jour du terme**

### 1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 26 juillet

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, valeur : 107,66

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.

## 1.6. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 80,00 € (quatre-vingt euros) + 2,00 € (deux euros) de frais d'envoi.

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

## 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : **1 800,00 €** (mille huit cents euros).

## 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

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

- part du locataire : 900,00 € (neuf cents euros)

- part du bailleur : 900,00 € (neuf cents euros)

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

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

## 1.9 - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- relatives au bruit

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

- 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 3 février 2006 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, déclarant 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 son origine \_\_\_\_\_ 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 au diagnostic de performance énergétique (pour tout contrat prenant effet à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007)

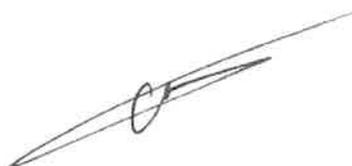
Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

## 1.10. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant



# BAIL HABITATION PRINCIPALE

## SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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

### 2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

#### 2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

#### 2.2. - 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, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

— de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

— 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 objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

#### 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2.3.4 - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat 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.

**2.3.5.** -- Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

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.

**2.3.6.** - - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7.** - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

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

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il 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.

**2.3.8.** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.9.** - 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.10.** - S'il existe un jardin privatif, l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.11.** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.12.** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.13.** - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

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

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

**2.3.16.** - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

**2.3.17.** - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

**2.3.18.** - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

**2.3.19.** - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

**2.3.20.** - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.21.** - De son côté le BAILLEUR est obligé :

— de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

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

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## 2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## 2.5. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

## 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

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

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. - CHARGES

**2.8.1.** - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

**2.8.2.** - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

**2.8.3.** - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. - RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

## 2.10. - RÉSILIATION - CONGÉ

**2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE**

**2.10.1.1. - Préavis - Délai**

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

#### 2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

### 2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

#### 2.10.2.1 - Résiliation volontaire

##### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

##### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

##### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

#### 2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

#### 2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE » ;

#### 2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

#### 2.10.5 - Expiration du délai de préavis

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

## 2.11. - CLAUSE RÉVOCATOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'usage paisible des locaux loués.

## 2.12. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

#### 2.12.1. - 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.

#### 2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires 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.

## 2.13. - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## 2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

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



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

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

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié par un PACS ;

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

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

## 2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## 2.16. - TOLÉRANCES

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 telles 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 pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

## 2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

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.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## 2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

## 2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

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 dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AVEVA L'ADRESSE

A NICE, LE 26 JUILLET 2007, en deux exemplaires

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

LE BAILLEUR  
ou son mandataire

~~AVEVA « L'ADRESSE »~~  
Gestion Immobilière  
89, Bd Gambetta - B.P. 1587  
06010 NICE CEDEX 1  
Tél. 04 92 13 4440 - Fax: 04 93 44 21 44

LE LOCATAIRE  
Lu et approuvé « signature »

*Lu et approuvé*  
*J.M.*

# AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**LA SARL BRASSERIE LAURENTINE**, au capital de 7.622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES sous le numéro 401 887 997, dont le siège social est 25 rue Lépante à NICE (06000), représentée par ses Cogérants en exercice domicilié es qualités audit siège ;

Venant aux droits de la SARL PASTA MAMA au capital de 7.623 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 414 520 049 par suite de la vente du fonds de commerce par acte sous seing privé en date du 26 avril 2002

## ET

**1/ Monsieur VERDEIL Jacques**, né le 31 mars 1929 à NICE, de nationalité française, demeurant 32 avenue Foch, 75116 PARIS

## ET

**2/ Madame SCHMID Nicole, née VERDEIL**, le 12 août 1943 à NICE (Alpes-Maritimes), de nationalité française, demeurant 24 rue Parmentier, 06100 NICE

## ET

**3/ Madame INAUDI Marie-Martine, née VERDEIL**, le 18 août 1956, de nationalité française, demeurant 245 bis avenue de Gairaut, 06100 NICE

## ET

**4/ Madame CATTANEO Danièle, née VERDEIL**, le 14 décembre 1944 à NICE, de nationalité française, demeurant 22 rue Parmentier, 06100 NICE

Représentés par leur mandataire en exercice la SARL AVEVA au capital de 129.581,66 €, dont le siège social est 89 boulevard Gambetta, Boîte Postale 1587 à 06010 NICE CEDEX 1, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 417 538 469 (98B256), représentée par son Gérant en exercice domicilié es qualités audit siège.

MFD

m

DB

## PRÉAMBULE

### IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Les consorts VERDEIL ont conclu un bail commercial de (9) ans le 5 juin 1998 qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juin 1998 pour se terminer le 31 mai 2007 avec la SARL PASTA MAMA aux droits de laquelle est venue la SARL BRASSERIE LAURENTINE à la suite de la vente d'un fonds de commerce intervenue le 26 avril 2002.

Ledit bail concerne des locaux d'un immeuble sis à NICE (06000), 25, rue Lépante, et consistant en un magasin avec arrière- magasin contigu au couloir d'entrée de l'immeuble, à usagè exclusif de fabrication de pâtes fraîches, traiteur, épicerie.

Un congé avec offre de renouvellement a été délivré à la SARL BRASSERIE LAURENTINE à la demande des Consorts VERDEIL, pour le 31 mai 2007.

Le bailleur entendait mettre fin au bail, et subordonnait son renouvellement à la condition que le prix du loyer annuel soit porté à la somme de 10.000 € (DIX MILLE EURO) hors charges annuelles et taxes.

Par courrier du 10 mai 2007, les cogérants de la BRASSERIE LAURENTINE faisaient savoir à la Société AVEVA qu'ils acceptaient l'offre de renouvellement du bail commercial au loyer annuel de 10.000 € (DIX MILLE EURO) hors charges annuelles et taxes.

Les parties ont convenu de se rapprocher afin de formaliser leur accord par le présent avenant.

### IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIIT :

#### Article I – RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est renouvelé pour une durée de 9 (NEUF) ans à compter du 01 juin 2007 (PREMIER JUIN DEUX MILLE SEPT) au 31 mai 2016 (TRENTE ET UN MAI DEUX MILLE SEIZE).

Le bail commercial initial continue à s'appliquer dans l'ensemble de ses dispositions à l'exception de celles qui sont modifiées dans le présent avenant.

#### Article II – LOYER

Le loyer annuel est de 10.000 € (DIX MILLE EURO) hors charges annuelles et taxes, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007.

MFD

*[Signature]*

DB

Ce loyer sera payable par trimestre anticipé à la demande du bailleur ou de ses représentants.

Le loyer pourra être révisé tous les 3 ans conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

**Article III – EFFET DE L'AVENANT**

Le présent avenant prendra rétroactivement effet au 1<sup>er</sup> juin 2007.

FAIT À NICE  
LE

EN 3 EXEMPLAIRES

Pour les Consorts VERDEIL  
**LA SARL AVEVA**  
Représentée par son Gérant

**AVEVA "L'ADRESSE"**  
Gestion Immobilière.  
89 Bd Gambetta - B.P 1587  
06010 NICE CEDEX 1  
Tél. 04 92 150 440 Fax 04 93 44 21 44

*lu et approuvé*



Pour **LA SARL BRASSERIE LAURENTINE**  
Représentée par ses cogérants :

**Monsieur BREBAN Dominique**

*LU ET APPROUVE*



**Madame DECOMBARD Marie-France**

*lu et approuvé* 

Faire précéder la signature de la mention manuscrite : "lu et approuvé".

*MFD*

*D.S*

# L'IMMOBILIERE NICOISE

Services et conseils en immobilier depuis 1960

LOCATION  
TRANSACTION  
GESTION  
SYNDIC

*Offre*  
**NOUVEAU BAIL**

*Bon*

N/Réf. : 020120120801

V/Réf. :

Objet : RENOUELEMENT BAIL COMMERCIAL

BRASSERIE LAURENTINE  
PASTA MAMMA  
25 Rue Lépante  
06000 NICE

Nice, le 20 Mai 2016

RECOMMANDEE AR 1A 136 530 5573 3

Madame, Monsieur,

Votre bail commercial arrive à échéance le 31.05.2016.

Il se renouvellera pour une nouvelle période de 3, 6 et 9 années du 01.06.2016 au 31.05.2025 au loyer résultant de la variation du coût de la construction du 4<sup>e</sup> trimestre 2006 par rapport à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2015, dernier indice connu.

Votre loyer actuel de 2850.09€ par trimestre passera à compter du 01.06.2016 à 2896.50€ par trimestre soit 11586.0€ par an.

Conformément à la Loi PINEL le bail dont l'avenant de renouvellement va vous être adressé dans les prochains jours sera indexé sur l'ILC (indice des locaux commerciaux) dernier indice connu le 4<sup>e</sup> trimestre 2015 : 108.41

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*P1*

LE SERVICE GESTION



# Quittance ou Indemnité d'occupation

TERME DE Décembre 2017 PERIODE DU: 01/12/17 AU 28/02/18

LIBELLES	MONTANTS
Loyer	2896.50
Provisions sur Foncier	225.00
Provision sur OM	72.00
<b>MONTANT DU TERME 3193.50</b>	

GERANT
IMMOBILIERE NICOISE SAS 33 AVENUE MARECHAL FOCH 06000 NICE TEL: 04 93 80 13 13 FAX: 04 93 13 90 70 compta@immobiliere-nicoise.com

LOCATAIRE
BRASSERIE LAURENTINE 25 Rue Lépante 06000 NICE

**Par:**  
**NOTA IMPORTANT:** Cette quittance annule tous les recus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme même si ces recus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs. Cette quittance est délivrée sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire.

DESTINATAIRE
PASTA MAMMA  25 Rue Lépante 06000 NICE

IMMEUBLE	Locataire	TERME	MONTANT
02/01201	PASTA 20801	12/17 1	3193.50

## Avis d'échéance

TERME DE Mars 2018 PERIODE DU: 01/03/18 AU 31/05/18

LIBELLES	MONTANTS
Loyer	2896.50
Provisions sur Foncier	225.00
Provision sur OM	72.00
<b>Montant du terme 3193.50</b>	
<b>Total à régler 3193.50€</b>	

GERANT
IMMOBILIERE NICOISE SAS 33 AVENUE MARECHAL FOCH 06000 NICE TEL: 04 93 80 13 13 FAX: 04 93 13 90 70 comptagestion@immobiliere-nico

LOCATAIRE
BRASSERIE LAURENTINE 25 Rue Lépante 06000 NICE

DESTINATAIRE
PASTA MAMMA  25 Rue Lépante 06000 NICE

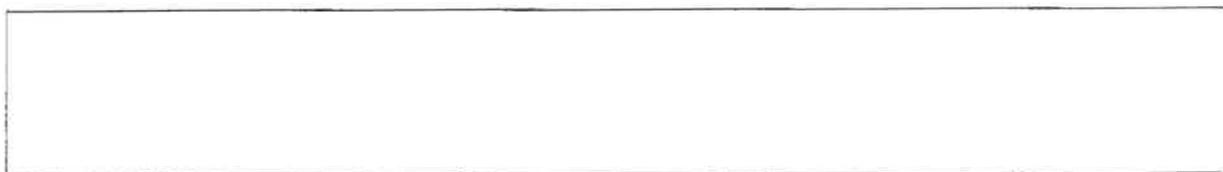
**NOTA IMPORTANT:** Cet avis ne constitue pas un reçu libératoire.

IMMEUBLE	Locataire	TERME	MONTANT
02/01201	PASTA 20801	03/18 1	3193.50€

A régler avant le: 10/03/18

## TALON A DECOUPER ET A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

(Utilisable avec une enveloppe à fenêtre)



LOCATAIRE
PASTA MAMMA  25 Rue Lépante 06000 NICE

DESTINATAIRE
IMMOBILIERE NICOISE SAS 33 AVENUE MARECHAL FOCH 06000 NICE TEL: 04 93 80 13 13

IMMEUBLE	Locataire	TERME	MONTANT
02/01201	PASTA 20801	03/18 1	3193.50€

# BAIL COMMERCIAL

Formule du Syndicat des Propriétaires de Nice et des A.M.

Timbrer

avant

enregistrement

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M Les CONSORTS VERDEIL propriétaires indivis représentés par leur administrateur, MME BEGLICTER SARL AVEVA 12 RUE DE PARIS à NICE.

désigné (s) ci-après sous la dénomination "LE BAILLEUR", d'une part.

Et M SARL PASTA MAMMA dont le siège est l'AMADEUS, 14 AVE J. MEDECIN à 06000 NICE représentée par sa gérante MME LAURE CRUVEILHER épouse RENE GASPARRO, demeurant 18 RUE DE LEPANTE à NICE.

désigné (s) ci-après sous la dénomination "LE PRENEUR", d'autre part.

Il est fait la convention suivante :

M LES CONSORTS VERDEIL loue à M SARL PASTA MAMMA

preneur qui accepte

les lieux ci-après désignés : un magasin avec arrière-magasin, contigu au couloir d'entrée de l'immeuble.

dépendant d'un immeuble sis à NICE 25 RUE LEPANTE

sans qu'il soit besoin de les décrire plus amplement, le preneur déclarant connaître les locaux ci-dessus et les accepter dans l'état où ils se trouvent, à usage exclusif de Fabrique de pâtes fraîches - TRAITEUR - EPICERIE -

La durée de la location est de NEUF ANNEES

Le bail commencera le 1<sup>o</sup> JUIN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT pour finir le 31 MAI DEUX MILLE SEPT

Le loyer annuel est de QUARANTE HUIT MILLE FRANCS (48 000,00)

Ce loyer sera payable par trimestres anticipés en la demeure du bailleur ou de ses représentants. Le loyer pourra être révisé tous les trois ans, conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifié.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à titre de son fonds de commerce, et alors avec l'accord préalable écrit du bailleur.

Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

Faute d'exécution de l'une des clauses du bail, et notamment faute de paiement d'un seul terme de loyer, des intérêts de retard, des charges accessoires, et des frais de commandement ou de mise en demeure, le bail sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée ou un commandement resté infructueux. Le preneur pourra être expulsé sur ordonnance du juge des référés auquel les parties donnent expressément compétence, sans préjudice des droits du bailleur pour loyers écus, dommages, intérêts et frais.

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages, intérêts et de résiliation.

1. De tenir les locaux constamment garnis de marchandises et objets mobiliers d'une valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail. Les locaux devront toujours être tenus ouverts et achalandés.

2. D'entretenir les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien et de les rendre en fin du présent bail en parfait état. Toutes réfections aux devantures, vitrines, glaces, rideaux et volets de fermeture des locaux sont à la charge du preneur. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués y compris les frais de ravalement même ceux prescrits par l'autorité administrative, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 1716 du Code de Commerce, restant à la charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence.

3. De souffrir les grosses réparations sans pouvoir exiger d'indemnité ni de diminution de loyer, même si leur durée excède 40 jours.

4. Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

5. D'acquiescer sans taxes d'habitation, professionnelle et assimilées ; de satisfaire à toutes charges de ville et de police, balayage, éclairage et autres auxquelles les preneurs sont tenus, de manière qu'aucun recours ne soit exercé contre le bailleur ; de rembourser selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, tous impôts, la totalité des taxes y compris les taxes foncières, les taxes d'établissement des rôles, et la taxe additionnelle au droit de bail ainsi que les charges ou les prestations dont profite le preneur. Le preneur versera à chaque terme une provision trimestrielle d'un montant égal au quart des taxes et charges de l'exercice écoulé.

6. Dans le cas où il existe une cave, elle est concédée à titre de supplément gratuit, sans aucune garantie, ni responsabilité du

7. De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, au sur percement de mur ou de cloison, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation n'est accordée, le preneur devra laisser, en fin de bail, tous travaux d'améliorations ou de modifications et tous travaux neufs, sans indemnité, au bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.

8. De s'assurer à une compagnie contre l'incendie les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris de pièces, vitres et vitrages et rétablir au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de l'Agent général de la Compagnie d'Assurance, ou du siège de ladite Compagnie. Si le commerce exercé par le preneur entraînant son bruit, son odeur, son fumée, ou pour les autres locataires, ou pour les voisins des surprimes d'assurance pour les risques incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemnifier le bailleur du montant des surprimes par lui payées, et de garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

9. Il est interdit d'encombrer les cours et couloirs communs par des marchandises, motocyclettes, bicyclettes, charretons et autres objets volumineux.

10. De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par le fait de : le preneur, de ses employés ou de ses clients, en particulier il ne pourra rien faire dans les lieux loués, qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, puisse gêner les personnes de la maison ou autres, ou nuire à l'immeuble.

11. Le preneur devra donner droit de visite à l'architecte du bailleur qui veut faire des travaux. De plus, il accepte dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du bailleur ou de son mandataire deux jours par semaine. Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé ou preneur, de refus de renouvellement, par le bailleur, de résiliation du bail.

12. Le preneur devra faire ramoner à ses frais, et par le fumiste du bailleur, les cheminées au moins une fois l'an. L'emploi des appareils de chauffage à combustion lente est formellement interdit.

13. Le preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance du règlement de copropriété régissant l'immeuble et s'engage à en respecter les dispositions.

14. Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de fonctionnement de l'ascenseur, etc.

15. Le bailleur déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

16. Le bailleur subroge expressément le preneur dans tous les droits et actions, tant en demande qu'en défense, qui peuvent lui appartenir contre d'autres locataires de l'immeuble, dans le cas d'un trouble de jouissance quelle qu'en soit la cause, éprouvé par le preneur du fait de ces locataires ou par ces derniers du fait du preneur. Le bailleur déclare déléguer à cet effet au preneur lesdits droits et actions. Moyennant ce, le preneur qui accepte la présente délégation ne pourra se prévaloir contre le bailleur de l'article 1725 du Code Civil.

17. Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

18. Pour l'exécution des présentes, les parties se sont convenues que le bailleur en sa demeure, le preneur dans les locaux présentement loués.

19. Les frais de timbre du présent bail et éventuellement d'enregistrement sont à la charge du preneur ainsi que ceux du droit de bail. Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES** Il est bien entendu qu'aucune marchandise ne sera exposée à l'extérieur, devant le magasin, et aucun étal installé.

FAIT EN 2 exemplaires, à NICE, le 5 JUIN 1998

LE BAILLEUR (1)

*Lu et Approuvé*  
*[Signature]*

LE PRENEUR (11)

*Lu et Approuvé*  
*[Signature]*

(1) - Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE"

# AVENANT À BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Les conjoints VERDEIL, savoir :**

- **Monsieur Jacques VERDEIL**, né le 31 mars 1929 à NICE (Alpes-Maritimes), de nationalité française, avocat, demeurant 30 rue du Maréchal Foch à PARIS (75116),
- **Madame SCHMID Nicole née VERDEIL** le 12 août 1943 à NICE (Alpes-Maritimes), de nationalité française, sans profession, demeurant 24 rue Parmentier à NICE (06000),
- **Madame CATTANEO Danielle née VERDEIL** le 14 décembre 1944 à NICE (06000), de nationalité française, sans profession, demeurant 22 rue Parmentier à NICE (06100),
- **Madame INAUDI Marie-Martine née VERDEIL** le 18 août 1956, de nationalité française, demeurant 245 Bis Avenue de GAIRAUT à NICE (06100),

Copropriétaires indivis représentés par leur mandataire en exercice la **Société AVEVA SARL** au capital de 129.581,66 € dont le siège sociale est 89 Boulevard Gambetta à NICE (06000) – Boîte Postale 1587 - 06010 NICE CEDEX 1, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 417 538 469, représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

## ET

**La SARL F2B DISTRIBUTION**, Sarl au capital de 7.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 443 073 432, dont le siège social est à NICE (06000), 25 rue de Lépanthe, prise en la personne de son gérant en exercice, domiciliée en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE**, suivant acte sous seing privé de cession de fonds de commerce en date à NICE du 31 juillet 2002, elle-même venant aux droits de l'**EURL HALLES LEPANTE** suivant acte de cession en date du 2 décembre 1996.

\*\*\*



## PRÉAMBULE

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Les consorts VERDEIL ont conclu un bail commercial de neuf ans le 14 mai 1996 qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juin 1996 pour se terminer le 31 mai 2005.

A ce jour, la SARL F2B DISTRIBUTION vient aux droits de la Société Nouvelle HALLES LÉPANTE aux termes d'un acte sous seing privé de cession de fonds de commerce en date du 31 juillet 2002, la Société Nouvelle HALLES LÉPANTE venant elle-même aux droits de la EURL HALLES DE LÉPANTE, suivant acte de cession en date du 2 décembre 1996.

Le bail faisant l'objet du présent avenant concerne des locaux désignés ci-dessous :

*« Un magasin d'environ 100 m<sup>2</sup> formant l'angle de la Rue Lépante et de la Rue de Paris avec au 1<sup>er</sup> étage un appartement de 4 pièces, couloir et WC et au sous-sol, une grande cave située sous le magasin. »*

Ce bail a été consenti et accepté à usage exclusif de « Fruits et légumes - Primeur – Produits surgelés – Crèmerie ».

Le bail par ailleurs contenait différentes dispositions que les parties déclarent connaître parfaitement et ne souhaitent pas rappeler (ledit bail étant annexé aux présentes).

Un congé du bail commercial avec offre de renouvellement a été signifié par le ministère de la SCP LEFREBVRE-MARTIN-MECHADIER huissiers de Justice à NICE demeurant 22 rue Tonduti de l'Escarène à NICE (06000) le 6 novembre 2006 à la demande des consorts VERDEIL signifié le 6 novembre 2006.

Le bailleur entendait mettre fin au bail et subordonnait son renouvellement à la condition que le prix du loyer annuel soit porté à la somme de 30.000 € par an, hors taxes et hors charges annuelles.

Après différents échanges de correspondance entre les parties, le locataire a fait savoir qu'il acceptait l'offre de renouvellement du bail commercial moyennant un loyer annuel de 27.000 € (VINGT-SEPT MILLE EUROS) hors taxes et hors charges annuelles.

Les parties ont convenu de se rapprocher afin de formaliser leur accord par le présent avenant.



**IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 -.** Renouvellement du bail commercial.

Le bail commercial faisant l'objet des présentes est renouvelé pour une durée de neuf années à compter du ~~1<sup>er</sup> juin 2006 jusqu'au 31 mai 2015.~~

*1<sup>er</sup> février 2007 jusqu'au 31 janvier 2016*

*De*

Le bail commercial initial continue à s'appliquer dans l'ensemble de ses dispositions sauf celles modifiées par le présent avenant.

**Article 2 -.** Loyer.

Le loyer annuel est donc fixé à 27.000 € (VINGT-SEPT MILLE EUROS) hors taxes et hors charges annuelles à compter du ~~1<sup>er</sup> juin 2006.~~

*1<sup>er</sup> février 2007.*

*De*

Ce loyer sera payable par trimestre anticipé, à la demande du bailleur ou de son représentant.

Le loyer pourra être revu tous les trois ans conformément aux dispositions du Décret du 30 septembre 1953.

**Article 3 -.** Effet de l'avenant.

Le présent avenant prendra effet rétroactivement au ~~1<sup>er</sup> juin 2006.~~

*1<sup>er</sup> février 2007.*

*PJ en annexe : bail commercial.*

Fait en deux exemplaires,  
À NICE, le

*(2)*

Pour les Consorts VERDEIL,  
la SARL AVEVA,  
représentée par son gérant.

*(faire précéder la signature  
de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »)*

*lu et approuvé*  


Pour F2B DISTRIBUTION.

*(faire précéder la signature  
de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »)*

*lu et approuvé*  


# BAIL COMMERCIAL

Formule du Syndicat des Propriétaires de Nice et des A.M.

Timbrer

avant

l'enregistrement

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M Les CONSORTS VERDEIL, propriétaires indivis représentés par leur administrateur, MME BEGLICTER, 12 RUE DE PARIS à NICE.

désigné (s) ci-après sous la dénomination "LE BAILLEUR", d'une part,  
Et M L'E.U.R.L. HALLES LEPANTE dont le siège est à NICE, 25 RUE LEPANTE,  
représenté par MR. Pierre PATRAULT.

désigné (s) ci-après sous la dénomination "LE PRENEUR", d'autre part,

Il est fait la convention suivante :

M LES CONSORTS VERDEIL loue à M A L'E.U.R.L. HALLES LEPANTE

le lieu ci-après désigné : un magasin d'environ 100 M2 formant l'angle de la rue Lepante et de la rue de Paris, avec au 1° étage un appartement de 4 pièces, couloir et W.C. et au sous-sol une grande cave située sous le magasin.

dépendant d'un immeuble sis à NICE 25 RUE LEPANTE

sans qu'il soit besoin de les décrire plus amplement, le preneur déclarant connaître les locaux ci-dessus et les accepter dans l'état où ils se trouvent, à usage exclusif de FRUITS ET LEGUMES - PRIMEURS - PRODUITS SURGELES ET CREMERIE.

La durée de la location est de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES

Le bail commencera le 1° JUIN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE (1/06/96)

pour finir le 31 MAI DEUX MILLE CINQ (31/05/2005)

Le loyer annuel est de CENT VINGT MILLE FRANCS (120 000) chargés et taxes en sus

X TROIS MILLE CINQ CENTS FRS payables en même temps que le loyer par provisions trimestrielle de X  
(3 500.00)

Le loyer sera payable par TRIMESTRES anticipés en la demeure du bailleur ou de ses représentants. X  
Le loyer pourra être révisé tous les trois ans, conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifié.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après avoir obtenu au préalable l'accord par écrit du bailleur.

X dans les dix premiers jours du terme sans autre réquisition

Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

Faute d'exécution de l'une des clauses du bail, et notamment faute de paiement d'un seul terme de loyer, des charges accessoires, et des frais de commandement ou de mise en demeure, le bail sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée ou un commandement resté infructueux. Le preneur pourra être expulsé par ordonnance du juge des référés auquel les parties donnent expressément compétence, sans préjudice des droits du bailleur pour loyers échus, dommages-intérêts et frais.

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages-intérêts et de résiliation :

1. De tenir les locaux constamment garnis de marchandises et objets mobiliers d'une valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail. Les locaux devront toujours être tenus ouverts et achalandés.

2. D'entretenir les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien et de les rendre en fin du présent bail en parfait état, et en particulier de veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques. Toutes réflexions aux devantures, vitrines, glaces, rideaux et volets de fermeture des locaux sont à la charge du preneur. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués à l'exception, toutefois, des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil qui, seules, restent à la charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence.

3. De souffrir les grosses réparations sans pouvoir exiger d'indemnité ni de diminution de loyer, même si leur durée excède 40 jours.

4. Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

5. D'acquiescer ses taxes d'habitation, professionnelle et assimilées ; de satisfaire à toutes charges de ville et de police, balayage, éclairage et autres auxquelles les preneurs sont tenus, de manière qu'aucun recours ne soit exercé contre le bailleur ; de rembourser selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, tous impôts, la totalité des taxes y compris les taxes foncières et la taxe additionnelle au droit de bail ainsi que les charges ou les prestations dont profite le preneur. Le preneur versera à chaque terme une provision trimestrielle d'un montant égal au quart des taxes et charges de l'exercice écoulé.

6. Dans le cas où il existe une cave, elle est concédée à titre de supplément gratuit, sans aucune garantie, ni responsabilité du bailleur.

X PP DC

7. De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, dans le cas où l'autorisation serait accordée, le preneur devra laisser, en fin de bail, tous travaux d'améliorations ou de modifications et tous travaux neufs, sans indemnité, au bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.

8. De s'assurer à une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris de glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de l'Agent général de la Compagnie d'Assurance ou du siège de ladite Compagnie. Si le commerce exercé par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins des surcharges d'assurance pour les risques incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant des surcharges par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

9. Il est interdit d'encombrer les cours et couloirs communs par des marchandises, motocyclettes, bicyclettes, charrettes et autres objets volumineux.

10. De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par le fait du preneur, de ses employés ou de ses clients; en particulier il ne pourra rien faire dans les lieux loués, qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, puisse gêner les personnes de la maison ou autres, ou nuire à l'immeuble.

11. Le preneur devra donner droit de visite à l'architecte du bailleur qui veut faire des travaux. De plus, il accepte dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du bailleur ou de son mandataire deux jours par semaine. Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail.

12. Le preneur devra faire ramoner à ses frais, et par le fumiste du bailleur, les cheminées au moins une fois l'an; l'emploi des appareils de chauffage à combustion lente est formellement interdit.

13. Le preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance du règlement de copropriété régissant l'immeuble et s'engage à en respecter les dispositions.

14. Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de fonctionnement de l'ascenseur, etc.

15. Le bailleur déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

16. Le bailleur subroge expressément le preneur dans tous les droits et actions, tant en demande qu'en défense, qui peuvent lui appartenir contre d'autres locataires de l'immeuble, dans le cas d'un trouble de jouissance quelle qu'en soit la cause, éprouvé par le preneur du fait de ces locataires ou par ces derniers du fait du preneur. Le bailleur déclare déléguer à cet effet au preneur lesdits droits et actions. Moyennant ce, le preneur qui accepte la présente délégation ne pourra se prévaloir contre le bailleur de l'article 1725 du Code Civil.

17. En cas de décès du preneur, il y aura indivisibilité et solidarité entre les héritiers pour l'exécution du bail et le paiement du loyer.

18. Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile: le bailleur en son domicile, le preneur dans les locaux présentement loués.

19. Les frais de timbre du présent bail et éventuellement d'enregistrement sont à la charge du preneur ainsi que ceux du droit de bail qui devront être remboursés au bailleur.

cabinet de leur  
rante MME BEGLICTER  
RUE DE PARIS  
NICE.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES** Le présent bail fait suite à celui consenti le 1<sup>er</sup> JUIN 1973 à Monsieur Pierre PAITRAULT par Messieurs Paul et Jacques VERDEIL apporté par M. PAITRAULT à la SARL HALLES LEPANTE (actuellement E.U.R.L. HALLES LEPANTE) renouvelé le 1<sup>er</sup> FEVRIER 1982 et à la transaction en date de ce jour.

Ainsi que prévu au bail du 1/06/1973, MR. Pierre PAITRAULT est solidairement responsable de l'E.U.R.L. HALLES LEPANTE du paiement des loyers, des charges et de l'exécution des clauses du bail pendant toute la durée de l'occupation des locaux par l'E.U.R.L. HALLES LEPANTE, et cessera de plein droit en cas de cession du fonds de commerce de l'E.U.R.L. HALLES LEPANTE.

En contre-partie de cette caution, la société HALLES LEPANTE est autorisée à consentir la location-gérance de son fonds de commerce. Cette autorisation cessera de plein droit en cas de cession du fonds de commerce de l'E.U.R.L. HALLES LEPANTE.

En outre, il est bien convenu qu'en aucun cas, et sous aucun prétexte, le commerce exploité dans les lieux loués ne sera une épicerie, une boucherie, une poissonnerie, c'est à dire un quelconque commerce d'alimentation autre que ceux ci-dessus expressément autorisés. Au cas où le preneur exécuterait des travaux, ces derniers devront respecter intégralement le gros oeuvre, être faits aux frais exclusifs du preneur sous sa seule responsabilité et sous la surveillance des architectes des propriétaires et ce sans préjudice de la clause imprimée au 7<sup>o</sup> ci-dessus. Enfin, le preneur devra veiller particulièrement à la protection des glaces qui forment actuellement les vitrines du magasin.

ANNEXE : engagement de MR. PAITRAULT Pierre

FAIT EN 3 exemplaires, à Nice, le 14 mai 1986

LE BAILLEUR, (1)

LA CAUTION

LE PRENEUR, (1)

(1) - Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVÉ"

OPINIGHT OCTOBRE 1988 - SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES D'IMMOBILIER ET DES ALIÉS

S.C.P. LEFEVRE-MARTIN-MECHADIER  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

22 Rue TONDUTI de L'ESCARENE  
06046 NICE CEDEX 1

Tel : 08 90 71 03 86 Fax : 08 90 71 03 87  
E-mail : lefevre-martin-mechadler@huissier-justice.fr

## CONGE DU BAIL COMMERCIAL AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT

L'AN DEUX MILLE SIX

ET LE               SIX NOVEMBRE

référence à rappeler : 176878 / 10-06-09-11713

**DUPLICATA**

115-1110

**LA SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ANDREE LEFEVRE, BERNARD MARTIN, CATHERINE MECHADIER, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE NICE (06000) , 22 RUE TONDUTI DE L'ESCARENE, L'UN D'EUX SOUSSIGNE,**

**A :**

**S.A.R.L. F2B DISTRIBUTION**, au capital de 7.500 €, immatriculée au RCS de NICE sous le n° B 443 073 432, dont le siège social est 25 RUE LEPANTE à 06000 NICE, prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié es qualité audit siège,

venant aux droits de la SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE, suivant acte SSP de cession de fonds de commerce en date à NICE, du 31 Juillet 2002, elle-même venant aux droits de l'EURL HALLES LEPANTE, suivant acte de cession en date du 2 Décembre 1996

parlant « à » comme il est dit au procès-verbal de signification

### **A LA DEMANDE :**

**CONSORTS VERDEIL**, propriétaires indivis, à savoir :

1. **Monsieur VERDEIL Jacques** né le 31.03.1929 à NICE, de nationalité Française, Avocat retraité, demeurant 32 AV FOCH à 75116 PARIS
2. **Madame SCHMID Nicole née VERDEIL**, le 12 Août 1943 à NICE, de nationalité Française, sans profession, demeurant 24 rue Parmentier à 06100 NICE,
3. **Madame CATTANEO Danielle née VERDEIL**, le 14 Décembre 1944 à NICE, de nationalité Française, sans profession, demeurant 22 rue Parmentier à 06100 NICE,
4. **Madame INAUDI Marie-Martine née VERDEIL**, le 18 Août 1956, de nationalité Française, demeurant 245 bis, avenue de Gairaut à 06100 NICE

représentés par leur mandataire en exercice, la S.A.R.L. AVEVA au capital de 129.581,66 euros, dont le siège social est 89 BD GAMBETTA BP 1587 à 06010 NICE CEDEX 1, immatriculée au RCS de NICE n° B 417 538 469 (98 B 256), agissant poursuites et diligences de son gérant, domicilié au dit siège en cette qualité.

Elisant domicile en notre Etude.

Nous vous rappelons que :

Vous êtes locataire des requérants suivant bail commercial écrit de neuf années, en date à NICE, du 14 Mai 1996, qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> Juin 1996, s'est terminé le 31 Mai 2005 et s'est poursuivi par tacite reconduction depuis cette date.

Que ce bail concerne les locaux composés d'un magasin d'environ 100 m<sup>2</sup> formant l'angle de la rue Lépante et de la rue de Paris, avec au 1<sup>er</sup> étage un appartement de 4 pièces, couloir et WC et au sous-sol une grande cave située sous le magasin, sis à NICE (06000), 25 rue Lépante, à usage commercial exclusif de fruits et légumes, primeurs, produits surgelés et crèmerie.

Par le présent acte, nous vous faisons connaître qu'en vertu des articles L. 145-9 et L 145-11 du Code de Commerce, Partie législative, Annexe à l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 Livre 1er (Anciennement art.5 du décret du 30 Septembre 1953) et conformément aux usages locaux, CONGE vous est donné pour le 29 SEPTEMBRE 2007.

Ce congé est délivré pour faire cesser le bail à cette date et vous offrir à compter du 30 SEPTEMBRE 2007 son renouvellement pour une durée de **NEUF ANNEES** moyennant un loyer annuel de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**, hors taxes et charges annuelles.

#### **TRES IMPORTANT**

Le locataire qui entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'un indemnité d'éviction, doit à peine de forclusion, saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de **DEUX ANS** à compter de la date pour laquelle le congé à été donné.

Si vous entendez seulement discuter le montant du loyer ci-dessus proposé, en acceptant le principe du renouvellement du bail, vous aurez la faculté d'en saisir Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions prévues aux articles 29 et suivants du décret du 30 septembre 1953 **UN MOIS** après l'envoi d'un mémoire préalable conforme aux prescriptions de ces textes et après avoir saisi la Commission départementale de conciliation conformément à l'article L 145-35 du Code de Commerce (anciennement Art 23-6-1 du décret du 30 Septembre 1953) et du décret du 9 Mai 1988, le bailleur se réservant la faculté de mettre en œuvre ces mêmes procédures à défaut d'acceptation de sa proposition.

Sous toutes réserves.

**S.C.P. LEFEVRE-MARTIN-MECHADIER**  
**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**  
22 Rue TONDUTI de L'ESCARENE  
06046 NICE CEDEX 1

Tel : 08 90 71 03 86 Fax : 08 90 71 03 87  
E-mail : lefevre-martin-mechadier@huissier-justice.fr

**PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION**

**CONGE DU BAIL COMMERCIAL AVEC OFFRE DE  
RENOUVELLEMENT**

10-06-09-11713 / 176878

Ce document a été remis :PAR CLERC ASSERMENTE DONT LES MENTIONS SONT VISEES PAR MOI SUR L'ORIGINAL

La copie destinée à **S.A.R.L. F2B DISTRIBUTION (Primeurs)**  
lui a été signifié le **LUNDI 6 NOVEMBRE 2006** .

Par dépôt de ladite copie **EN NOTRE ETUDE.**

La signification « à personne », à domicile ou à résidence, s'étant avérée impossible en raison des circonstances suivantes :

- la personne rencontrée refuse de recevoir la copie de l'acte car elle n'est pas habilitée. Elle confirme le siège social.

La copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du N.C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du N.C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Le présent acte comporte **TROIS PAGES** (y compris le Procès Verbal de Signification)  
Le coût du présent acte est de: **CENT CINQUANTE-SEPT EUROS**

A. LEFEVRE

B. MARTIN

C. MECHADIER

Coût - décret n° 96-1090 du 12/12/1996

Droits fixes (art 6)	116.80
Frais de déplacement (art18)	6.10
Total H.T.	122.90
Total TVA	24.09
Affranch.(art.20)	0.86
Taxe forfaitaire	9.15
Total Euros TTC	157.00



Cadre réservé aux mentions d'enregistrement :

Rix 198123 - 23000

$175183 \times 4,8\% = 8409$

T:  $25p \times 3E \times 6a = 300$

Sp  $\times 6E \times 6a = 120$

7 DS 8829 €

VISE POUR TENDRE ET ENREGISTRÉ  
A NICE

Le 02 AOÛT 2002

Ord. N° 597 F 91 Cax 7

Reçu... Huit mille... huit cent

vingt neuf euros

J. C. C. C.

**CESSION DE BONDS DE COMMERCE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- **Monsieur Bernard DELANTIN,**

Agissant en qualité de gérant au nom de la société « **SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE** » société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, dont le siège social est sis à (06000) NICE, 25, rue Lépante, immatriculée au R.C.S. de NICE sous le numéro B 409 880 929 (96 B 01220),

M. DELANTIN dûment habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 30 juillet 2002,.

Ci-après dénommée « **le VENDEUR** »,

**D'UNE PART,**

**ET :**

- **Madame Brigitte DOUCHEMENT,**

Agissant en qualité de gérante au nom de la société en cours de formation "F2B DISTRIBUTION", société à responsabilité limitée au capital de 7500 € dont le siège social sera fixé à 06000, NICE, 25, rue Lépante, et qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NICE,

Mme DOUCHEMENT dûment habilitée aux fins des présentes aux termes de l'article 29 des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée « **l'ACQUEREUR** »,

**D'AUTRE PART,**

B.D

B.M.

De  
M. C.

## IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, la « SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE », représentée par Monsieur DELANTIN, es-qualité, cède en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière à la société "F2B DISTRIBUTION", ce qui est accepté par Mme DOUCHEMENT, ès-qualité, le fonds de commerce ci-après désigné :

### ARTICLE 1 - Désignation

Un fonds de commerce au détail de fruits et légumes, produits de crèmerie, produits laitiers et produits surgelés, connu sous l'enseigne « HALLES LEPANTE » sis et exploité à NICE, 25, rue Lépante, pour lequel le vendeur est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro B 409 880 929 (96 B 01220), SIRET n° 409 880 929 00016.

Ce fonds de commerce comprend :

#### 1. Eléments incorporels :

- l'enseigne « HALLES LEPANTE », le nom commercial et la dénomination sous lesquels ledit fonds de commerce est connu et exploité ;
- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit, pour le temps qui en reste à courir à compter du jour ci-après fixé pour l'entrée en jouissance par le cessionnaire, au bail ci-après énoncé des locaux dans lesquels ledit fonds de commerce est exploité ;
- le droit à l'usage de la ligne téléphonique portant le n° 04.93.80.22.69.

#### 2. Eléments corporels :

- Les différents objets mobiliers, le matériel, le mobilier commercial et les ustensiles servant à son exploitation, le tout décrit sur l'état ci-annexé ;

Ainsi, au surplus, que ledit fonds de commerce existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve dans son état actuel, avec tous ses biens et droits ainsi que tous accessoires et droits y attachés, que l'acquéreur déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Il est ici précisé qu'est expressément exclu de la présente cession, le fonds de commerce en gros de fruits et légumes, exploité par la « SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE » au MIN de NICE ST AUGUSTIN, local n° 13, Marché aux produits alimentaires 06042 NICE CEDEX.

### ARTICLE 2 - Origine de propriété

Monsieur Bernard DELANTIN, ès-qualité, déclare que la « SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE » est propriétaire du fonds, objet de la présente cession, pour l'avoir acquis de la société « HALLES LEPANTE », le 2 décembre 1996.

BD

B.H. De



### ARTICLE 3 - Enonciation du droit au bail

1° - Le droit au bail des locaux où le fonds est exploité résulte d'un acte sous seing privé en date à Nice, du 14 mai 1996, aux termes duquel les conjoints VERDEIL, propriétaires indivis représentés par leur administrateur, Mme BEGLICTER, 12, rue de Paris à NICE, ont donné à bail commercial à la société HALLES LEPANTE, aux droits de laquelle se trouve actuellement la « SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE » par suite de la cession intervenue le 2 décembre 1996, pour une durée de neuf années, à compter du 1<sup>er</sup> juin 1996 pour finir le 31 mai 2005, un magasin d'environ 100 m<sup>2</sup> formant l'angle de la rue Lépanthe et de la rue de Paris, avec au premier étage un appartement de 4 pièces, couloir et WC et au sous-sol une grande cave située sous le magasin.

Ledit bail a été consenti à usage exclusif de « fruits et légumes, primeurs, produits surgelés et crèmerie » moyennant un loyer annuel fixé pour la première période triennale à 120.000 francs (18.293,88 €), payable par trimestres anticipés dans les dix premiers jours du terme, sans autre réquisition, taxes et charges en sus payables en même temps que le loyer, par provisions trimestrielles de 3.500 francs (533,57 €) et sous diverses autres charges et conditions d'usage en pareille matière et notamment sous celles particulières suivantes : « En outre, il est bien convenu qu'en aucun cas ni sous aucun prétexte, le commerce exploité dans les lieux loués ne sera une épicerie, une boucherie, une poissonnerie, c'est à dire un quelconque commerce d'alimentation autre que ceux ci-dessus expressément autorisés. Au cas où le preneur exécuterait des travaux, ces derniers devront respecter intégralement le gros œuvre, être faits aux frais exclusifs du preneur sous sa seule responsabilité et sous la surveillance des architectes des propriétaires et ce sans préjudice de la clause imprimée au 7° ci-dessus ».

Ledit bail prévoyait en outre le cautionnement solidaire par l'associé unique de l'EURL HALLES LEPANTE des engagements de ladite société au titre du bail.

Aux termes dudit bail, il est également stipulé que le locataire ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après avoir obtenu au préalable l'accord par écrit du bailleur.

Communication a été faite au cessionnaire, préalablement à la signature des présentes, dudit bail, dont une copie demeurera ci-annexée.

2° - Aux termes de l'acte sous seing privé en date à Nice du 2 décembre 1996, ledit bail a été cédé, en même temps que le fonds de commerce, à la « SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE » sous la condition que ses cogérants se constituent caution solidaire du règlement de toutes sommes que la société cessionnaire pourrait devoir au titre du bail ainsi que de la bonne exécution des clauses du bail pendant toute la durée de l'occupation des locaux, ce cautionnement prenant fin de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

3° - Par l'effet de la première révision triennale, le loyer annuel a été porté à la somme de 19.571,28 euros payable par échéances trimestrielles outre une provision pour charges trimestrielle de 533,57 euros en ce compris l'impôt foncier.

BD

BH.

DC  
M  
TE

4° - Suivant courrier en date à NICE du 4 juillet 2002, les consorts VERDEIL, représentés par l'Agence AVEVA L'ADRESSE, mandataire, ont donné leur accord à la présente cession et accepté le cautionnement solidaire de Mme DOUCHEMENT, gérante, aux lieu et place de celui de la gérance de la SOCIETE NOUVELLE HALLES LEPANTE qui s'en trouve ainsi déchargée.

#### **ARTICLE 4 - Propriété et Jouissance**

L'acquéreur aura la propriété du fonds de commerce, objet des présentes, à compter du 1<sup>er</sup> août 2002 et en aura la jouissance à compter du même jour.

#### **ARTICLE 5 - Charges et conditions**

La présente cession de fonds de commerce est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

##### **En ce qui concerne le vendeur :**

- Le vendeur garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds de commerce objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux,
- Le vendeur s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition de l'acquéreur dans le cadre des présentes pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance ;
- Le vendeur résiliera à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'acquéreur ;
- Le vendeur déclare et garantit que toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis plus de trois ans et conformes aux dispositions du bail commercial en cours ;
- Le vendeur pris en la personne de ses dirigeants, s'engage à ne pas concurrencer l'activité du fonds cédé dans un périmètre de 1 km à vol d'oiseau, pendant une durée de 2 ans à compter de l'entrée en jouissance. A cette fin, les dirigeants s'engageront à ne pas exploiter ou entreprendre, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour le compte de tiers, d'activité concurrente de l'activité sur le territoire défini, de quelques manières que ce soit et sans aucune limitation et en particulier en qualité de salarié, de mandataire ou de prestataire de service ; à ne pas diriger ou gérer une quelconque société, entreprise, ou autre entité juridique ayant une activité équivalente ou comparable à celle de l'activité sur le territoire et à ne pas acheter ni souscrire d'actions ou parts sociales, directement ou indirectement, de toute entité, quelle qu'en soit la forme sociale dont l'activité essentielle ou principale sur le territoire est similaire à l'activité de l'entreprise. Les dirigeants s'obligeront à ce que leurs enfants, parents, concubin, époux ou épouse ainsi que toutes entités juridiques contrôlées par ces

BD

B.H.

De  
M

personnes directement ou indirectement, respectent les obligations de non-concurrence prévues par le présent engagement de non-concurrence dans les mêmes termes et les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus. Le cédant déclare reconnaître que le présent engagement de non-concurrence s'inscrit dans le cadre global des accords conclus entre les parties et qu'il en constitue un élément substantiel et déterminant de la volonté des parties dans la conclusion desdits accords et du présent contrat ;

**En ce qui concerne l'acquéreur :**

- L'acquéreur paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance mais seulement pour la période postérieure, les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels le fonds objet de la présente cession est ou pourra être assujéti ;
- L'acquéreur exécutera, au lieu et place du vendeur, à compter du même jour, toutes les charges et conditions du bail des locaux où le fonds présentement vendu est exploité ; il règlera les loyers et charges à leurs échéances exactes ;
- L'acquéreur poursuivra les contrats ci-après, dans les droits et obligations desquels il sera subrogé, savoir :
  - Contrat de location portant sur 4 balances, conclu avec BNP LEASE, d'une durée de 48 mois jusqu'au 23 octobre 2004, pour un montant mensuel hors taxes de € 214,95 ;
  - Contrat portant sur une alarme, conclu avec CIPE, d'une durée de 48 mois jusqu'au 30 juin 2003, pour un montant mensuel hors taxes de € 83,84 ;
- Il paiera tous les frais, droits et taxes des présentes et de leur suites, sans exception, ni réserve ;
- Conformément aux dispositions de l'article L 122-12 du Code du Travail, les contrats de travail du personnel en cours à ce jour, dont la liste comportant la nature des fonctions, est annexée aux présentes, sont transférés à l'acquéreur ; toutefois, de convention expresse entre les parties, le cédant garde à sa charge la quote-part des salaires, charges sociales, primes et indemnités de congés payés afférents à son exploitation ;
- Le vendeur déclare qu'il n'a conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de l'acquéreur ;
- Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes - qu'il soit ou non exigible - qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date d'entrée en jouissance sera de convention expresse à la charge du vendeur. En conséquence, le vendeur devra le régler à l'acquéreur sur justificatifs dans les huit jours de la demande de l'acquéreur. Ce passif se compensera de plein droit et sans formalité avec toutes sommes dues par le cessionnaire au cédant au titre de la présente cession.

BD

M

B H.

5  
D  
C

- L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous traités et abonnements pouvant exister pour toutes fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.
- L'acquéreur fera également son affaire personnelle de la continuation de toutes les assurances contractées par le vendeur auprès de toutes compagnies, à moins qu'il ne préfère substituer ses propres polices.

#### ARTICLE 6 - Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ; qu'aucun élément composant le fonds vendu ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété ;
- qu'il n'est soumis à aucune saisie et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise de biens sous séquestre ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par la loi et les règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec fournisseur ou client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ;
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demandant qu'en défendant ;
- n'avoir jamais été poursuivi, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique, des mœurs, des stupéfiants ou autres ;
- que toutes les installations attachées au fonds de commerce sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur ;
- et d'une manière générale, que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et la jouissance paisible par l'acquéreur dudit fonds. En particulier, le vendeur déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition du fonds cédé, qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise, qu'aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque n'a été consenti, qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux où est exploité le fonds, que l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas à sa

BD

m

B.H.

De

## ARTICLE 10 - Séquestre

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible au profit du vendeur, le prix de la présente vente restera déposé entre les mains de Maître Marie-Christine GOUBET, membre de la société « JURISTES ASSOCIES », Société d'avocats au Barreau de NICE, 16, avenue Mirabeau 06000 NICE, désigné d'un commun accord entre les parties, en qualité de séquestre amiable du prix de la présente vente, avec mission de procéder au règlement des créanciers inscrits et des opposants.

A l'issue du délai d'encaissement de la totalité des sommes objet du séquestre, celles-ci seront transférées, à l'initiative de l'Avocat séquestre, sur un compte "séquestre" ouvert à son nom au CREDIT MUNICIPAL. Ce compte donnera lieu à une délégation de gestion exclusive au profit de la CARSAN.

La somme ainsi remise au séquestre demeure affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire, pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions, notamment de tous impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient, dus par le vendeur, relatifs à l'exploitation du fonds conformément aux dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts.

Le séquestre ne pourra remettre cette somme au cédant que sur la justification qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix. S'il survient des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires.

Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Le séquestre pourra également, en cas de difficultés relatives aux oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales, déposer à la caisse de dépôts et consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains comme tiers nanti, conformément à l'article 2076 du Code Civil.

Le séquestre est dès maintenant autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, le montant du prix ou ce qui resterait disponible après le paiement des créanciers révélés et des frais et de tous impôts ou taxes dus par le vendeur.

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé, conformément à l'article 3 de la loi du 17 Mars 1909, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie spéciale de toute somme due pour telle opposition qui existera.

## ARTICLE 11 – Stock de marchandises – Matières premières

Il est ici stipulé que les marchandises loyales et marchandes et matières premières se trouvant dans le fonds vendu, sont décrites et estimées suivant inventaire établi contradictoirement entre les parties au jour de l'entrée en jouissance et cédées en sus du prix

BD

B H . M D 

ci-dessus, à leur valeur d'achat, par facture séparée assujettie à la T.V.A., payable ce jour même.

#### **ARTICLE 12 - Comptes prorata**

Les parties déclarent qu'elles se régleront directement entre elles, tous comptes prorata, notamment afférents à la quote-part de salaires, charges, primes et congés afférents à l'exploitation du cédant, qui resteront à sa charge, ou encore concernant la taxe professionnelle et qu'en conséquence, les quittances de loyers et les diverses charges, taxes et prestations exigibles, à compter de l'entrée en jouissance, seront acquittées par l'acquéreur.

#### **ARTICLE 13 - Décharge**

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations sans que le rédacteur soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

#### **ARTICLE 14 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et/ou siège social respectifs indiqués en tête des présentes.

Pour la réception des oppositions éventuelles, les parties font élection de domicile au Cabinet de Maître Marie-Christine GOUBET, membre de la société « JURISTES ASSOCIES », Société d'avocats au Barreau de NICE, 16, avenue Mirabeau 06000 NICE.

Pour l'inscription de nantissement, la banque fait élection de domicile en son Agence de NICE Lépante.

#### **ARTICLE 15 - Affirmation de sincérité**

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent en outre qu'il leur a été donné lecture des dispositions de l'article L. 18 du Livre des procédures fiscales instituant au profit de l'Etat, représenté par l'administration des impôts, un droit de préemption sur les fonds de commerce dont le prix est estimé insuffisant.

BD

B.M.

B

MD

22

DS

**ARTICLE 16 - Attribution de juridiction**

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du fonds vendu.

**ARTICLE 17 - Déclaration de l'acquéreur relative à la cession ultérieure des biens mobiliers d'investissement compris dans la présente vente de fonds de commerce**

L'acquéreur conformément aux dispositions de l'article 261-3.10-a du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction résultant de la loi n° 89-935 du 29 décembre 1989, article 31.1 déclare :

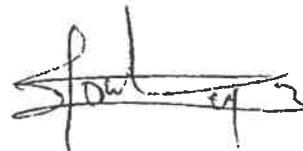
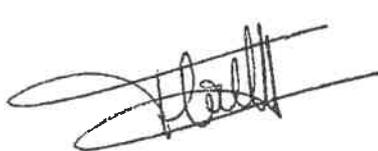
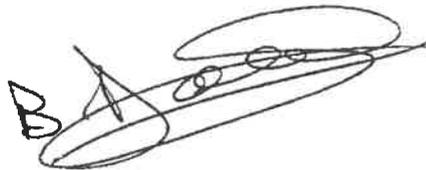
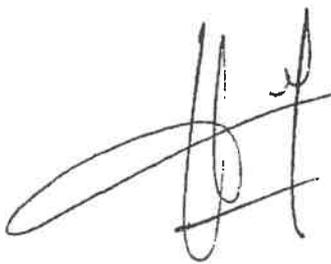
- s'engager à soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement qu'il a présentement acquis dans le cadre de la transmission de l'universalité du fonds de commerce ;
- s'engager également à procéder le cas échéant aux régularisations de la T.V.A. prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le vendeur avait continué à utiliser le bien immobilier d'investissement.

**ARTICLE 18 - Frais**

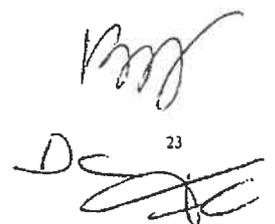
Les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence sont à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les payer.

Les frais du séquestre du prix de vente ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge du vendeur qui s'oblige à les payer.

Fait en 5 exemplaires,  
A NICE, le 31 juillet 2002

  
M

B.M.

  
D