



GESTION

LOCATION

ACHAT-VENTE

COPROPRIÉTÉ

Références

Votre Immeuble:
VILLA BRIARDE

Votre identifiant client
33/04343.E

Votre interlocuteur
MME Nicole MAIGRET
@ nmaigret@sergic.com
☎ 01 74 57 90 15

SERGIC EVRY
6, ALLEE DES CHAMPS
ELYSEES BP 148
91005 EVRY CEDEX

LO010

MME REVELLAT EVELYNE
129 BOULEVARD PASTEUR

94360 BRY SUR MARNE

Evry, le 2 juin 2012

Objet : ENVOI DU BAIL SIGNE

Madame,

Nous sommes heureux de vous informer que **M.MARIE-EMILIENCE Mathieu et Mlle DUBOIS Cindy** ont signé leur bail, en date du 26 mai 2012.

Pour la bonne tenue de vos dossiers, vous trouverez ci-joint un exemplaire de celui-ci.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Votre Conseiller
MME Nicole MAIGRET
nmaigret@sergic.com
01 74 57 90 15



BAIL DE GARAGE

Conditions particulières, indissociables des conditions générales signées et remises au(x) preneur(s)

1) DESIGNATION DES PARTIES:

Entre:

MME REVELLAT EVELYNE, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC PARIS SUD au capital de 91 432 euros dont le siège social est à Courcouronnes (91080) - RCS Evry 351 254 636. Cartes Professionnelles : G190 - T549 -, **Garant : C.E.G.C.(Socamab) 128 rue de la Boétie 75378 Paris cedex 08.**

Assurance R.C.P. : Chartis - Tour Chartis 92079 Paris La Défense 2 cedex - N° Intraco communautaire : FR 55 351 254 636, désigné au présent acte sous la dénomination "Le Bailleur",

Et

M/ML MARIE-EMILIE / DUBOIS, demeurant 46 RUE DES GRANDS CHAMPS 77127 LIEUSAINTE, agissant conjointement et solidairement avec **MLE DUBOIS CINDY** désigné(s) ci-après sous la dénomination "Le(s) Preneur(s)",

2) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES:

un parking n° 384 situé 8 GRANDE RUE - 3 BIS IMPASSE D, 91800 BRUNOY

Le local comprend le droit d'usage des parties communes telles qu'elles existent actuellement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le(s) Preneur(s) les ayant vues et visitées.

3) DUREE:

Le présent contrat prend effet le 26 mai 2012, pour une durée de 3 ans.

4) LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES:

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer mensuel suivant: **loyer parking**, soixante et un euros (61,00).

Les provisions pour charges s'élèvent à quinze euros (15,00). Elles pourront être modifiées chaque année, en fonction des charges de l'immeuble.

Le loyer et les provisions pour charges sont payables mensuellement d'avance.

5) REVISION DU LOYER:

Le loyer est révisable annuellement selon la moyenne des indices du coût de la construction.

L'indice de base pris en compte pour ce contrat est de 1576,00 pour le 4ème Trimestre 2011.

6) DEPOT DE GARANTIE:

Le montant du dépôt de garantie, soit deux mois de loyer hors charges est de soixante et un euros (61,00).

Fait de bonne foi, en 4 exemplaires

Le(s) Preneur(s): *Marie - Emilienne DUBOIS*

Pour le Bailleur:

Fait à *BRUNOY*
Le *26.05.12*

Fait à *BRUNOY*
Le *26 Mai 2012*

SERGIC
SERGIC PARIS SUD
8-10, allée des Champs Elysées
91000 EVRY-COURCOURONNES

En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, dans la même proportion que la variation de ladite moyenne des indices par rapport à celle de l'année précédente laquelle figure aux conditions particulières.
En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisionnellement en fonction de la dernière moyenne publiée.
La variation du loyer étant automatique n'est subordonnée à aucune notification : le fait de ne pas l'avoir appliquée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

9 DEPOT DE GARANTIE

Cette somme, égale à deux mois de loyer en principal, sera remboursée sans intérêt au preneur, en fin de jouissance et au plus tard, dans le délai de deux mois après remise des moyens d'accès au parking ou au garage, défalcation faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire (loyers, charges, taxes, réparations, frais, etc...) ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du locataire.

En aucun cas, le preneur ne pourra arguer du paiement du loyer à l'entrée en jouissance ou du versement de garantie ci-dessus pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyer à leur échéance. Le dépôt de garantie ne pourra non plus, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances.

10 CHARGES ET PRESTATIONS

Le Preneur devra acquitter toutes les charges et prestations mises à sa charge. Il reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel. Ces charges feront l'objet d'une provision mensuelle exigible en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle un mois après la réception, par le locataire, du décompte afférent aux lieux loués. Lors de chaque régularisation, la provision sur charges de l'année suivante sera réajustée. Cette provision pourra, le cas échéant, être augmentée en cours d'année au vu d'un budget prévisionnel ou en fonction de circonstances économiques imprévisibles.

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières et satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

En sus, peuvent être facturées séparément :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle sera calculée au prorata du nombre de jours de présence dans l'année concernée.
- le coût de la location des compteurs et de la consommation, de gaz et d'électricité.
- le coût de la location et de l'entretien des compteurs (eau froide, chaude, calories), s'ils existent, nécessaires à la détermination de la quote-part de consommation afférente aux lieux loués.

A la date de résiliation du bail, le compte provisoire sera arrêté sur la base des comptes prévisionnels et le compte définitif sera calculé prorata temporis, en fonction de la durée contractuelle de la location, à l'occasion de la régularisation annuelle visée ci dessus.

11 CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges,
- Ou à défaut du versement du dépôt de garantie,
- Ou à défaut de production de l'assurance «Risques Locatifs»,

et deux mois après commandement de payer resté infructueux, ramenés à un mois pour le défaut d'assurance, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, non susceptible d'appel. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme réglée qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

12 CLAUSE PENALE (articles 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus et à l'occasion de chaque lettre de rappel, adressée en la forme simple ou recommandée, une somme forfaitaire, selon le tarif en vigueur dans la société. De même, et dès le premier acte d'huissier, le preneur paiera, en sus des loyers et charges réclamés, les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, ainsi que dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En outre, dans le même cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, des intérêts de retard seront dus par le preneur, au taux légal, sur le montant de la créance ; ces intérêts seront dus de plein droit, à compter de l'échéance normale et sans mise en demeure préalable.

Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à cessation de la location, versera au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

13 SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et leurs héritiers, qui seront tenus par la signification à leur faire conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil.

En cas de personnes non mariées, il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour le respect et l'exécution des charges et conditions du bail. Le propriétaire se réserve expressément le droit de réclamer, à l'un ou l'autre des preneurs, le règlement de la totalité du montant de la quittance de loyer, sans qu'ils puissent arguer de la conclusion du bail en faveur de plusieurs preneurs pour n'en régler qu'une partie. Les preneurs se donnent procuration réciproque et irrévocable pour résilier en cas de nécessité le présent bail.

Tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement.

FAIT DE BONNE FOI EN QUATRE EXEMPLAIRES

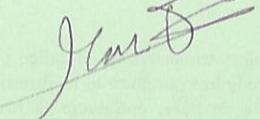
LE(S) PRENEUR(S) *Marie-Emilie DUBOIS*

FAIT A *BRUNOY*

LE *26/05/12*

Signature précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé»

Lu et approuvé


Lu et approuvé


POUR LE BAILLEUR

FAIT A *BRUNOY*

Lieu d'acceptation du contrat

LE *26 Mai 2012*



SERGIC PARIS SUD

PIECES ANNEXES
- Etat des lieux
- Extraits du Règlement de Copropriété le cas échéant
- Conditions particulières du bail

BAIL A USAGE D'HABITATION REGIMES FISCAUX SPECIFIQUES

Conditions particulières, indissociables des conditions générales signées et remises au(x) preneur(s)

1) DESIGNATION DES PARTIES

Entre

MME REVELLAT EVELYNE, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC PARIS SUD au capital de 91 432 euros dont le siège social est à Courcouronnes (91080) - RCS Evry 351 254 636. Cartes Professionnelles : G190 - T549 -, **Garant : C.E.G.C.(Socamab) 128 rue de la Boétie 75378 Paris cedex 08. Assurance R.C.P. : Chartis - Tour Chartis 92079 Paris La Défense 2 cedex - N° Intraco mmunautaire : FR 55 351 254 636, désigné au présent acte sous la dénomination « Le Bailleur ».**

et

MR MARIE-EMILIE MATHIEU, demeurant 46 RUE DES GRANDS CHAMPS 77127 LIEUSAIN agissant conjointement et solidairement avec **MLE DUBOIS CINDY**, désigné(s) ci-après sous la dénomination « Le(s) Preneur(s) ».

2) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

un appartement type 2, de 45,66 M² de surface habitable, + 3,90 M² de surfaces annexes plafonnées, situé au **Rez-de-chaussée, APPART: 204, 8 GRANDE RUE - 3 BIS IMPASSE D 91800 BRUNOY.**

Le local comprend les éléments suivants, avec leurs équipements internes réservés à la jouissance exclusive du Preneur, tels que désignés ci-après :

1 cuisine, 1 salle de séjour, 1 chambre, 1 salle de bains, 1 WC,

Le local comprend le droit d'usage des parties communes telles qu'elles existent actuellement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le(s) preneur(s) les ayant vues et visitées.

3) DUREE :

Le présent contrat prend effet le 26 mai 2012, pour une durée de 3 ans.

4) DESTINATION :

Le locataire (ou l'occupant du logement employé par l'organisme locataire) doit occuper habituellement et effectivement le logement à titre de résidence principale avec les membres de son foyer fiscal. Par résidence principale, il convient d'entendre le logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

5) LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES :

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer mensuel suivant : loyer appartement, six cent vingt et un euros (621,00 euros).

Les **provisions pour charges** s'élèvent à soixante et un euros (61,00 euros). Elles pourront être modifiées chaque année, en fonction des charges de l'immeuble.

Le loyer et les provisions pour charges sont payables mensuellement d'avance.

6) REVISION DU LOYER :

Le loyer est révisable annuellement selon la variation positive de l'indice de révision des loyers (IRL).

L'indice de base pris en compte pour ce contrat est de 122,37 pour le 1er Trimestre 2012.

7) DEPOT DE GARANTIE :

En application des dispositions de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, le montant du dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges soit la somme de six cent vingt et un euros (621,00 euros).

Paraphe : *PV NEB CD*

Réf : LO016_1
Local : 33.0506.01.0114
Client : 51658. H

8) **DECLARATION DU PRENEUR :**

Si le preneur est une personne morale autorisée à sous-louer : il s'engage à placer dans le logement un occupant, personne physique, employé par elle et dont la rémunération principale entre dans la catégorie des traitements et salaires. Il s'engage par ailleurs à respecter la destination du bien et les plafonds de loyer et ressources inhérents au dispositif fiscal précisé au point « destination » ci-après :

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Robien recentré | <input checked="" type="checkbox"/> Besson neuf | <input type="checkbox"/> Besson ancien |
| <input type="checkbox"/> Borloo neuf | <input type="checkbox"/> Borloo ancien | <input type="checkbox"/> Robien neuf |
| <input type="checkbox"/> Loi Scellier | <input type="checkbox"/> Loi Scellier intermédiaire | <input type="checkbox"/> Loi Scellier social |

9) **CLAUSE D'INDIVISIBILITE DU PRESENT BAIL ET DU BAIL DE GARAGE :**

Dans l'hypothèse où la présente location est consentie concomitamment à un bail de garage par un même bailleur, de convention expresse entre les parties, il est convenu que la dénonciation du présent bail emportera dans les mêmes termes et sous le même délai de préavis que celui du logement, rupture du bail afférent au garage. De même, la dénonciation du bail afférent à la place de stationnement ou au garage emportera dans les mêmes termes et délais, rupture du bail afférent au logement.

10) **CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) :**

Le preneur devra nous tenir informés de tous désordres pouvant survenir dans le cadre des garanties BIENNALES et DECENNALES.

11) **EQUIPEMENTS DE LA CUISINE :**

Le preneur prendra à sa charge l'entretien, les menues réparations et plus généralement l'ensemble des réparations locatives telles que définies par la loi, sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Fait de bonne foi en 4 exemplaires.

Le Preneur : *PAUL-ÉMILIENNE DUBOIS*

Fait à *BRUNOY*
Le *26/05/12*



Pour le Bailleur :

Fait à *BRUNOY*
Le *26 mai 2012*



SERGIC
SERGIC PARIS SUD
6-10, allée des Champs Elysées
91000 EVRY-COURCOURONNES

CONDITIONS GENERALES BAIL A USAGE D'HABITATION

Le Bailleur donne à bail à loyer, conformément à la Loi 89-462 du 6.07.89 modifiée par les lois 94-624 du 21.07.94 et N° 2006-872 du 13/07/06, au Preneur qui l'accepte, les locaux énoncés aux conditions particulières ci-annexées, régissant le présent bail, et selon les clauses et conditions générales suivantes.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

CLAUSES ET CONDITIONS

1 DUREE DU BAIL

Le présent bail prendra effet à la date et pour la durée indiquées aux conditions particulières.

■ **Reconduction du bail :** A défaut d'offre de renouvellement ou de congé motivé, donné dans les conditions de forme et délai prévues ci-après, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à 3 ans (Bailleur personne physique) ou 6 ans (Bailleur personne morale).

■ **Résiliation par le locataire :** Le locataire pourra résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de 3 mois. Le délai de préavis pourra être réduit à 1 mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation ou de perte d'emploi ainsi qu'en cas d'obtention d'un nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi. Le préavis est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et des bénéficiaires du RMI. Le locataire devra justifier de ces événements au Bailleur.

Le délai de préavis sera dû au Bailleur à compter de la conclusion du bail, avant même sa prise d'effet, nonobstant le fait que le locataire ne soit jamais rentré dans les lieux.

Le congé est notifié par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis commencera à courir le jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification d'huissier.

■ **Résiliation par le bailleur :** Le Bailleur aura la faculté de faire cesser le bail à son terme en respectant les conditions de forme du congé précisées ci-dessus et moyennant le respect **d'un préavis de six mois**. Ces notifications ou significations seront de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du Bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

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

2 DESTINATION

■ **Résidence principale :** Les lieux loués seront utilisés à usage d'habitation bourgeoise.

Le Preneur ne pourra exercer aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune profession libérale ou artisanale. Par contre, il est autorisé, conformément aux dispositions des articles L. 123-10 à L. 123-11 du Code de Commerce, à domicilier son entreprise dans le local objet des présentes, dans les limites prévues par ce texte et sous la condition que cette domiciliation soit compatible avec la destination de l'immeuble, et le cas échéant, avec le règlement de copropriété.

Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués.

Le Preneur habitera personnellement avec sa famille les lieux loués et en usera en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat. A défaut, le bail pourra être résilié par voie judiciaire. Est interdite toute activité susceptible de porter atteinte à la tranquillité, à la sécurité ou à la moralité des habitants de l'immeuble. Le Preneur devra notamment éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, et régler tous appareils de radio, télévision et autres appareils de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le Preneur ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants. Le vagabondage des animaux est interdit dans les parties communes. Les chiens d'attaque de 1^{ère} catégorie sont strictement interdits (art. 3 de la loi du 6.01.99).

Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions réglementant la jouissance des logements et des parties communes telles que définies par le Syndicat de Copropriété ou l'Association Syndicale s'ils existent. Le Preneur prendra toute précaution pour éviter toute dégradation des parties communes.

L'observation de ces dispositions est une condition essentielle de l'acceptation du bail par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder le contrat de location, ni sous-louer, en tout ou partie, le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

3 ETAT DES LIEUX, ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS

■ **Etat des lieux à l'entrée :** Le Preneur reconnaît que les lieux ont été délivrés tels qu'ils sont décrits dans le constat établi contradictoirement et annexé au présent bail. Si le dit constat d'entrée mentionne des travaux à effectuer, et quelle que soit leur importance, le Preneur s'engage à laisser pénétrer dans le logement, pendant les premiers mois d'occupation, les entreprises mandatées par le Bailleur. Les travaux qui pourraient être exécutés après la prise de jouissance des lieux s'intégreront de plein droit à l'état des lieux d'entrée sur présentation de justificatif (facture acquittée, procès verbal de levée de réserve,...).

1 PV 07/07 00

■ **Etat des lieux à la sortie :** En fin de bail, le Preneur se mettra en rapport avec le bailleur pour procéder au constat amiable de sortie et à la remise des clés lorsque les lieux loués seront vides de meubles. **Le Preneur rendra les locaux dans le même état d'entretien.** Il aura exécuté ou fait exécuter à ses frais les travaux de réfection nécessaires dans des conditions conformes aux règles de l'art. A défaut, le Bailleur les fera exécuter par les entreprises de son choix aux frais exclusifs du Preneur conformément aux articles 1732 à 1735 du Code Civil. En outre si le locataire a commis des manquements à ses obligations essentielles (dégradations,...), le bailleur sera en droit de réclamer au preneur une indemnité calculée prorata temporis correspondant au préjudice qu'il subit. Cette indemnité prendra pour base le montant du loyer et de la provision pour charges en vigueur et sera applicable durant la période d'exécution des travaux dûment justifiée. En cas d'inexécution de l'une des clauses du bail ou à défaut de constat amiable, l'état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les parties étant dûment appelées par ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins sept jours avant le constat. Les frais inhérents à ce constat seront supportés par moitié entre les parties.

■ **Entretien du logement par le locataire :** Le Preneur fera exécuter chaque fois qu'il sera nécessaire au cours du bail toutes les réparations locatives et l'entretien lui incombant suivant la loi ou les usages, notamment celles nécessitées par toutes dégradations causées par lui ou les personnes vivant à son foyer ou reçues chez lui, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil et du décret 87-712 du 26.08.87.

Il est interdit :

- de percer les dalles de sol et de plafond,
- de percer les revêtements muraux en faïence,
- d'effectuer des scellements ou installations quelconques aux plafonds et planchers,
- de peindre certains revêtements muraux particuliers (carrelages, PVC, lambris, marbre, boiseries, marquetterie, etc...), les interrupteurs, les prises de courant, les poignées de porte et les sols.
- d'appliquer sur les murs et plafonds des peintures projetées ou du crépi, ainsi que des tissus et matériaux agrafés ou collés.
- de tapisser les plafonds ou d'y apposer tous matériaux à usage décoratif ou d'isolation (dalles polystyrène ou matériaux composites, rosaces en plâtre ou matériaux composites, etc...).
- de coller une moquette ou un revêtement de sol, notamment sur les parquets, dès lors que ces travaux provoquent des dégradations irréversibles.

Le Preneur s'interdit d'obstruer les prises d'air, notamment les VMC, afin qu'une parfaite ventilation soit assurée.

Il est interdit d'occuper les parties communes pour un usage exclusif et notamment :

- d'y déposer des bicyclettes, voitures d'enfants en dehors des locaux destinés à cet usage,
- de battre et secouer des tapis par les fenêtres et balcons,
- de faire des nettoyages d'effets ou d'objets personnels dans les couloirs, entrées, espaces verts, etc...,
- d'exposer aux vues extérieures ou accrocher du linge et objets d'aspect négligé aux fenêtres et balcons,
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres (papiers, objets, etc...).

Le Preneur devra faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central, le ou les chauffe-eau ou tout autre appareil à production d'eau chaude sanitaire, qui sont ou pourraient être installés dans le logement, les tuyaux d'évacuation, les prises d'air et justifier sur simple demande du Bailleur du contrat d'entretien.

Il devra faire ramoner, à ses frais, les cheminées ainsi que les conduits d'évacuation de gaz brûlés, toutes les fois que cela sera nécessaire et au moins deux fois par an et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés. L'usage d'appareils de chauffage à combustion lente est interdit. Il est par ailleurs précisé que les cheminées qui existent encore dans certains logements dotés d'un chauffage privatif ou bénéficiant d'un chauffage collectif d'immeuble ne sont maintenues que comme agencement du logement. En conséquence, l'utilisation de ces foyers est prohibée.

Les appareils ménagers, plaques chauffantes, hottes, réfrigérateurs équipant la cuisine sont laissés à la disposition du Preneur.

Il est expressément convenu entre les parties que ces éléments n'étant pas contractuels, ils ne seront pas remplacés lorsqu'ils seront hors d'usage. Le Preneur ne pourra en demander le remplacement au Bailleur, de même que le Bailleur ne pourra en imputer le défaut d'entretien au Preneur en cas de défectuosité liée à la vétusté. Le Preneur qui aura la jouissance de ces équipements devra toutefois en user en bon père de famille.

En tout état de cause, le preneur devra informer le bailleur par lettre recommandée de tout sinistre pouvant survenir dans les lieux loués. le preneur maintiendra ses jardins privatifs dans un parfait état d'entretien.

4 TRANSFORMATIONS

Le locataire ne pourra transformer les locaux loués et leurs équipements sans l'accord écrit du Bailleur. Sauf convention contraire, ces transformations deviendront la propriété du Bailleur, sans indemnité.

A défaut d'écrit du Bailleur, celui-ci pourra exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

5 TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire des changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du Bailleur, sous réserve toutefois qu'ils respectent la destination et l'harmonie de l'immeuble. Ils resteront la propriété du Bailleur, sans indemnité.

6 GROSSES REPARATIONS

Le Preneur subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

Le preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux ou les faire visiter par l'entreprise de son choix chaque fois qu'il en aura besoin pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. Il s'engage à aviser le Bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du Bailleur; et, au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté. Il serait en outre responsable envers le Bailleur de toute aggravation de ce dommage du fait d'un retard ou d'un défaut d'exécution des réparations par le bailleur consécutif à une carence d'information du preneur, dès lors que ce dernier était en mesure de constater lesdits désordres ; le bailleur pour sa part étant tenu de prendre sans délai toutes mesures nécessaires de nature à remédier auxdits désordres.

7 CONGE - VISITE DES LIEUX

Le Preneur laissera visiter son appartement aussitôt congé donné ou reçu, comme en cas de mise en vente de l'immeuble ou de son appartement, au moins 2 Heures par jour sauf jours fériés (Art. 4 de la Loi du 6/7/89) et laissera afficher tous avis nécessaires en tel endroit qui conviendra au bailleur.

Il ne pourra déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif.

Il communiquera sa nouvelle adresse au Bailleur.

8 ASSURANCES

Dès la prise d'effet du bail, le Preneur assurera son mobilier et le cas échéant son véhicule contre l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le vol et s'assurera également pour l'ensemble des locaux (appartement, cave, garage, etc...) contre les risques locatifs, le recours des voisins pour une somme suffisante auprès d'une compagnie 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, et en justifier au Bailleur à chaque échéance de primes. 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 d'assurance, le présent contrat pourra être résilié immédiatement de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

9 FRAIS ET DROITS

Les frais exposés pour la conclusion du présent bail sont partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

10 LOYER

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en douze termes égaux le loyer prévu aux conditions particulières, chaque terme étant payable d'avance le premier jour de chaque mois, il est stipulé portable. Le premier paiement sera fait à l'entrée en jouissance.

Tous les paiements auront lieu à l'adresse indiquée par le Bailleur et seront effectués par prélèvement automatique ou par chèques bancaires ou postaux.

A l'expiration du bail, le compte devra être soldé un mois avant la date de résiliation.

11 REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus déterminé prend pour base la variation sur les quatre derniers trimestres de "l'indice de référence des loyers (IRL)" publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué. Les parties conviennent que seule la variation positive de l'indice, considéré comme indice de base, entraînera la révision de plein droit en hausse du loyer ci-dessus, considéré comme loyer de base. Toutefois, la révision ne jouera qu'annuellement.

En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, dans la même proportion que la variation de l'indice par rapport à celui de l'année précédente, lequel figure aux conditions particulières.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisionnellement.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification : le fait de ne pas l'avoir appliquée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

12 DEPOT DE GARANTIE

Cette somme, égale à un mois de loyer en principal, sera remboursée sans intérêt au Preneur en fin de jouissance, et au plus tard dans le délai de deux mois après constat des lieux et remise des clés, défalcation faite de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire (loyers, charges, taxes, réparations, frais, etc...) ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du locataire.

En aucun cas, le Preneur ne pourra arguer du paiement du loyer à l'entrée en jouissance ou du versement de garantie ci-dessus pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyer à leur échéance. Le dépôt de garantie ne pourra non plus, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances.

13 CHARGES ET PRESTATIONS

Le Preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge, soit actuellement par le décret n° 87 713 du 26.08.1987. Il reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel.

L'ensemble de ces charges ou dans certains cas une partie d'entre elles, fera l'objet d'une provision mensuelle exigible en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle un mois après la réception, par le locataire, du décompte afférent aux lieux loués. Lors de chaque régularisation, la provision sur charges de l'année suivante sera réajustée.

A défaut d'être incluses dans les provisions pour charges, le preneur règlera en sus, sur présentation de justificatifs :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle sera calculée au prorata du nombre de jours de présence dans l'année concernée.
- le coût de la location des compteurs et de la consommation de gaz et d'électricité.
- la quote-part de la consommation d'eau (froide, chaude, calories) afférente aux lieux loués, et s'ils existent, le coût de la location et de l'entretien des compteurs.

Le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières et satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le locataire accepte le service de télédistribution au sens de la loi du 02.07.66.

A la date de résiliation du bail, le compte du locataire sera arrêté provisoirement sur la base des éléments comptables connus, notamment quant aux charges de copropriété. Une provision pour charge de départ, destinée à couvrir l'ensemble des charges non encore chiffrées dont le locataire pourrait rester redevable au jour de son départ, lui sera retenue. Le compte définitif ne pourra intervenir qu'à compter de la réception de l'état des charges réelles dressé par le syndicat de l'immeuble au titre de l'exercice comptable au cours duquel la résiliation du bail a été effective, et sera calculé au prorata temporis en fonction de la durée contractuelle de la location.

14 DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Est annexé à l'exemplaire remis au locataire, le dossier de diagnostic technique comprenant :

- *l'état des risques naturels et technologiques prévu par les articles L 125-5 et R 125-23 & s. du Code de l'Environnement.
- *le diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L 134-3 et R 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- *si les locaux loués sont situés dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), établi conformément aux dispositions de l'article L 1334-7 du Code de la Santé Publique.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur

15 CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges» (Art. 4 de la loi du 6/7/89), ou à défaut de versement du dépôt de garantie» (Art. 24 de la loi du 6/7/89), ou à défaut de production de l'assurance «Risques Locatifs» (Art. 7g de la loi du 6/7/89), et deux mois après commandement de payer resté infructueux, ramenés à un mois pour le défaut d'assurance.
- ou encore en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée,

Sans préjudice des dispositions de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, exécutoire de plein droit, sauf en cas d'appel.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme réglée qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

16 ARTICLE 700 ET DEPENS

Les frais et honoraires notamment d'huissier et d'avocat exposés par le Bailleur pour le recouvrement des sommes dues, la résiliation du bail aux torts du locataire ou la libération des lieux seront réclamés par le bailleur au locataire au titre des dépens de l'article 700 du NCPC, sous réserve de l'appréciation souveraine du Tribunal.

17 CLAUSE PENALE (ARTICLES 1226 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL)

Le locataire s'engage formellement à respecter la clause pénale ci-après :

1. Retard dans le paiement :

Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires, entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, ainsi que l'application des intérêts de retard, au taux légal, sur le montant de la créance, à compter du premier jour du mois suivant la date d'exigibilité de ces sommes, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, par dérogation à l'article 120 du Code Civil.

2. Retard dans la libération des lieux :

Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, en dédommagement du préjudice subi par la bailleur.

Sera considérée comme jour de retard, toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, à compter du lendemain du jour prévu de libération des lieux jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet ; toute journée commencée étant intégralement due.

18 SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et leurs héritiers, qui seront tenus par la signification à leur faire conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil.

En cas de personnes non mariées, il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour le respect et l'exécution des charges et conditions du bail. Le propriétaire se réserve expressément le droit de réclamer, à l'un ou l'autre des Preneurs, le règlement de la totalité du montant de la quittance de loyer, sans qu'il puisse arguer de la conclusion du bail en faveur de plusieurs Preneurs pour n'en régler qu'une partie.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, étant précisé qu'elle cessera de produire ses effets uniquement lorsque les deux parties auront libéré les lieux et remis les clés entre les mains du bailleur ou de son madataire.

Tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement doit être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement.

FAIT DE BONNE FOI EN QUATRE EXEMPLAIRES

LE(S) PRENEUR(S) *MARIE-ÉDILIE NNE DUBOIS*

FAIT A *ESTEREL BRUNOY*

LE *26/05/12*

Signature précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé»

POUR LE BAILLEUR

FAIT A *BRUNOY*

Lieu d'acceptation du contrat

LE *26 mai 2012*



SERGIC PARIS SUD

10, allée des Champs Elysées

PIECES ANNEXES **ANNEXE-COURCOURONNES**

Etat des lieux,

- Extraits du Règlement de Copropriété le cas échéant,

- Conditions particulières du bail

- Références de loyers,