

Liste pieces jointes 1ere partie

N° page	Sujet
2	Lettre de relance ref 135119012923
3	demande de paiement ref 1994030523690
4-5	liste locataires présents au 1/01/2020
6	tableau de ce colocataires au 1/01/2020
7-11	Bail Cariou
12-17	Bail Andolfi



Vos démarches

Votre centre des finances publiques

SIP CHAMPIGNY-SUR-MARNE

13 BD GABRIEL PERI

94507 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX

Tél. : 01 45 16 61 61

Courriel : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr

Accueil du public : horaires d'ouverture sur impots.gouv.fr, rubrique « Contact ».

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

SIP CHAMPIGNY-SUR-MARNE

13 BD GABRIEL PERI

94507 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX



Vos références

Numéro fiscal (C) : 56 94 317 754 496

Référence du document : 19 94 0305236 90

Date d'établissement : 23/01/2020

SCI REVELLAT-PERROQUETS

33 RUE DES PERROQUETS

94350 VILLIERS SUR MARNE

Madame, Monsieur,

Je vous contacte concernant votre **TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS** car vous n'avez pas payé dans les délais la totalité de la somme due.

Vous devez régler au plus vite le montant « Reste à payer » précisé ci-contre. Ce montant prend en compte la majoration de 10 % pour retard ou absence de paiement à la date limite de paiement (indiquée sur votre avis d'impôt). Si vous avez déjà payé ou si vous rencontrez des difficultés, je vous invite à me contacter rapidement.

Si vous ne payez pas le montant « Reste à payer » dans les 30 jours maximum qui suivent la notification de ce document, je poursuivrai la procédure afin d'obtenir le versement rapide de ce montant.

Vous disposez de ce même délai de 30 jours pour contester les majorations appliquées (article L. 80 D du livre des procédures fiscales).

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Le comptable public

CARDEAU PIERRE

Votre situation

Situation arrêtée au (1) :	16/01/2020
Montant de l'impôt	293,00 €
Versements effectués dans les délais (2)	
Reste à payer à la date limite de paiement	293,00 €
Majoration de 10% (3)	+ 29,00 €
Versements effectués hors délais	
Reste à payer	322,00 €

Vous pouvez payer en ligne sur impots.gouv.fr ou par smartphone ou tablette.

ATTENTION : l'enveloppe retour est réservée au paiement par TIP ou par chèque bancaire.
SI VOS COORDONNÉES BANCAIRES NE SONT PAS MENTIONNÉES SOUS LE CADRE SIGNATURE OU EN CAS DE MODIFICATION, JOIGNEZ UN RIB.

Réservé à l'administration :
94101/740/2019

Pour payer par
smartphone ou tablette,
flashez ce code avec
l'application
« Impots.gouv »



Voir explications à
la rubrique « Modes
de paiement »

Mandat de prélèvement SEPA ponctuel : en signant ce formulaire de mandat, vous autorisez la DGFIP à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de la DGFIP. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé. Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Le présent document a valeur de mandat de prélèvement SEPA ponctuel. Votre signature vaut autorisation pour débiter, à réception, votre compte pour le montant indiqué.

DATE ET LIEU

SIGNATURE

JOINDRE UN RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

SCI REVELLAT-PERROQUETS
33 RUE DES PERROQUETS
94350 VILLIERS SUR MARNE

CNP020019062356 *

TIP SEPA

Référence Unique de Mandat : FR46ZZZ0050021994030523690TIP

DGFIP ICS : FR46ZZZ005002 LETTRE DE RELANCE

19 94 0305236 90 C 740 2019 94101 15/12/2019 Montant : 322,00 €

CENTRE D'ENCAISSEMENT
DES FINANCES PUBLIQUES
94974 CRETEIL CEDEX 9

199403052366 SCI

REVELLAT

001108000156 87740619940305236900941010982906

32200

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICES IMPÔTS DES PARTICULIERS
13 BD GABRIEL PERI
94507 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 45 16 61 61

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICES IMPÔTS DES PARTICULIERS
13 BD GABRIEL PERI
94507 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Votre correspondant: Clivia ANDRY
Tél : 01 45 16 61 61 Fax : 01 48 81 56 83
Mél : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre
espace particulier sur impots.gouv.fr
Réception : Prise de rendez-vous directement sur
impots.gouv.fr
Le conciliateur fiscal:
BP 10067 94002 CRETEIL CEDEX
Mél: conciliateurfiscal94@dgfip.finances.gouv.fr

SCI REVELLAT-PERROQUETS
33 RUE DES PERROQUETS
94350 VILLIERS SUR MARNE

Poste comptable	SIP CHAMPIGNY SUR MARNE
Lieu d'imposition	33 rue des Perroquets 94350 Villiers-sur-Marne
(ou lieu de situation des biens le cas échéant)	
Impôt ou taxe	Taxe sur les logements vacants 2019
N° de l'affaire	135119012923
Date de réclamation	16/12/2019

CHAMPIGNY SUR MARNE, le 23/01/2020

OBJET : Procédure contentieuse : Rejet de votre réclamation

Madame, Monsieur,

Vous m'avez adressé une réclamation concernant l'imposition désignée plus haut. Votre dossier a fait l'objet d'un examen attentif. Toutefois, votre demande est refusée pour les raisons exposées ci-après.

Motifs de la décision

Résumé :

Par une réclamation reçue dans nos services le 16/12/2019, vous contestez la taxe sur les logements vacants 2019 du bien sis 33 rue des Perroquets à Villiers-sur-Marne au motif que le logement est loué.

Exposé :

Aux termes de l'article 232 du Code Général des Impôts, la taxe sur logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose d'au moins un local d'habitation non meublé, vacant depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui, en conséquence, n'est pas soumis à la taxe d'habitation à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. Par ailleurs, pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence.

Au cas particulier, vous indiquez que ce logement est loué.

Aux termes des articles L.190 à L.194 du Livre des Procédures Fiscales précisés par l'article R*194-1 du même code, le contribuable peut obtenir la décharge ou la réduction d'une imposition établie avec son accord, c'est-à-dire d'après les bases indiquées dans la déclaration qu'il souscrit, en démontrant le caractère exagéré de cette imposition. Il en résulte que la charge de la preuve incombe au contribuable.

De ce fait, le service vous a demandé par courrier en date du 19/12/2019 de fournir, sous trente jours, le contrat de location de l'occupant de ce bien.

À ce jour, vous n'avez pas donné suite à ce courrier. Votre réclamation est donc rejetée. Je vous invite à m'adresser une nouvelle réclamation, accompagnée des documents demandés, avant de déposer tout autre recours.

DIRECTION :
DDFIP VAL-DE-MARNE

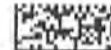
Accueil du public :
horaires d'ouverture sur impots.gouv.fr,
rubrique « Contact ».

SIP : CHAMPIGNY-SUR-MARNE
SAID : VILLIERS-PLESSIS
13 BRD GABRIEL PERI
94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX



Tél. : 01 45 16 61 61

1625-002295-0004-00



eco/pli 51 MEUSE CHAMP PIC 19.03.20 CI 0096

REVELLAT-PERROQUETS
33 RUE DES PERROQUETS
94350 VILLIERS SUR MARNE

1625-002295-1-1-00-005033

Madame, Monsieur,

À ma connaissance, vous êtes propriétaire (ou gestionnaire) de locaux aux adresses ci-dessous.
Pour me permettre d'établir correctement l'imposition de ces locaux et vous éviter des démarches ultérieures, je vous prie
de bien vouloir compléter le présent imprimé et de le renvoyer à l'adresse ci-dessus dès que possible.
Considérations distinguées.

Le logement est occupé par 6 colocationnaires Le responsable du service

Les éléments demandés ci-après concernent uniquement la situation des logements au 1^{er} janvier 2020.

N° : 932831 P - 079 0689583W HLM : N° de lot : Réf. Cad. : AN 0258 Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : A 01 Nature : MAISON Superficie : 150 Adresse : 33 RUE DES PERROQUETS VILLIERS SUR MARNE Nom du dernier occupant connu : EX* LOISEAU, ADRIEN Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <i>CAROLAN ALAN</i> <i>né le 19/11/1994 à BREST - FRANCE</i> Date d'entrée dans les lieux : Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☒ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☐ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :
N° : 932832 H - 079 0689583W HLM : N° de lot : Réf. Cad. : AN 0258 Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : A 01 Nature : MAISON Superficie : 150 Adresse : 33 RUE DES PERROQUETS VILLIERS SUR MARNE Nom du dernier occupant connu : Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <i>DELLHRE KAVIN</i> <i>né le 14/08/1991 à St Pierre - FRANCE</i> Date d'entrée dans les lieux : Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☒ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☐ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :
N° : HLM : N° de lot : Réf. Cad. : Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : Nature : <i>MAISON</i> Superficie : <i>150</i> Adresse : <i>33 rue des Perroquets</i> <i>94350 Villiers sur Marne</i> Nom du dernier occupant connu : Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <i>SANVILLE Sébastien</i> <i>né le 31/12/1993 à Dijon - FRANCE</i> Date d'entrée dans les lieux : Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☒ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☐ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :

(1) Si le local remplit les conditions pour ne pas être taxable à la TLV/THLV : joindre le justificatif (Voir IV au verso).

Votre téléphone : *06 60 47 71 64*
Votre courriel : *evelyn@revelat.fr*

Villiers s/ Marne, 20/03/2020
Signature : 

TAXE D'HABITATION 2020
(Demande de renseignements)



**DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES**

1236 - MED



N° 12465*01

DIRECTION :
DDFIP VAL-DE-MARNE

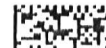
Accueil du public :
horaires d'ouverture sur impots.gouv.fr,
rubrique « Contact ».

SIP : CHAMPIGNY-SUR-MARNE
SAID : VILLIERS-PLESSIS
13 BRD GABRIEL PERI
94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX



Tél. : 01 45 16 61 61

1625-002295-0004-00



eco/pli 51 MEUSE CHAMP PIC 19.03.20 CI 0096

REVELLAT-PERROQUETS
33 RUE DES PERROQUETS
94350 VILLIERS SUR MARNE

1625-002295-1-1-00-005033

Madame, Monsieur,

À ma connaissance, vous êtes propriétaire (ou gestionnaire) de locaux aux adresses ci-dessous.
Pour me permettre d'établir correctement l'imposition de ces locaux et vous éviter des démarches ultérieures, je vous prie
de bien vouloir compléter le présent imprimé et de le renvoyer à l'adresse ci-dessus dès que possible.
Considérations distinguées.

Le responsable du service

Les éléments demandés ci-après concernent uniquement la situation des logements au 1^{er} janvier 2020.

N° : 932831 P 079 0689583W ILM : N° de lot : Réf. Cad. : AN 0258 Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : A 01 Nature : MAISON Superficie : 150 Adresse : 33 RUE DES PERROQUETS VILLIERS SUR MARNE Nom du dernier occupant connu : EX* LOISEAU, ADRIEN Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <u>AN. DOLFI GIUSEPPE</u> <u>Né le 16/05/90 à Naples - ITALIE</u> Date d'entrée dans les lieux : <u>12/02/2017</u> Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☒ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☐ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :
N° : 932832 H 079 0689583W ILM : N° de lot : Réf. Cad. : AN 0258 Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : A 01 Nature : MAISON Superficie : 150 Adresse : 33 RUE DES PERROQUETS VILLIERS SUR MARNE Nom du dernier occupant connu : Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <u>BOU PELLE GLEMSAT</u> <u>Né le 26/07/1991 à Cholet - FRANCE</u> Date d'entrée dans les lieux : <u>10/09/2018</u> Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☒ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☐ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :
N° : ILM : N° de lot : Réf. Cad. : Bâtiment/Entrée/Étage/Appartement : Nature : <u>MAISON</u> Superficie : <u>150</u> Adresse : <u>33 Rue des Perroquets</u> <u>Villiers sur Marne</u> Nom du dernier occupant connu : Précisez s'il y a lieu : Escalier : Étage : Porte :	☐ Vous occupez personnellement le local. Si oui, est-ce votre habitation (ou sa dépendance) : ☐ principale ☐ secondaire ☒ Une autre personne l'occupe : Indiquez ses nom, prénoms, date et lieu de naissance : <u>LE GUILLOU ADRIEN</u> <u>Né le 10/08/91 à LANNION - FRANCE</u> Date d'entrée dans les lieux : Adresse de son domicile (si différente) : L'occupant est étudiant : oui ☐ non ☐ Nom et prénoms de l'ancien occupant s'ils sont incorrects : ☐ Le local est vacant et : ☐ Meublé ☒ Non meublé Motif de la vacance (1) : ☐ Le local a été vendu - Date de la vente : Nom et prénoms du nouveau propriétaire :

(1) Si le local remplit les conditions pour ne pas être taxable à la TLV/THLV : joindre le justificatif (Voir IV au verso).

Votre téléphone : 06 60 47 71 64

Votre courriel : erelaine@revelat.fr

A Villiers sur Marne le 20/03/2020
Signature : [Signature]

Locataires présents en 2019

NOMS	PRENOMS	DATE DE NAISSANCE	DATE D'ENTREE	Présent au 01-01- 2020	Date de sortie
✓ ANDOLFI	Giusepe	10/05/1990	12/02/2017	x	
CADAMURO	Fabien	30/04/1991	01/04/2017	NON	20/08/2019
✓ LE GUILLOU	Adrien	10/08/1991	06/01/2018	x	29/02/2020
CARIOU	Alan	19/01/1994	04/09/2018	x	02/02/2020
✓ GOUPILLE	Clément	26/09/1991	10/09/2018	x	
JANVIER	Sébastien	31/12/1993	30/03/2019	x	
DEMARE	Kévin	14/08/1991	20/08/2019	x	
PACAUD	Clara	03/06/1997	22/02/2020	Non	

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Le présent contrat de location est composé :

- Partie 1 : désignation des parties,
- Partie 2 : conditions particulières de la présente location,
- Partie 3 : clauses résolutoires.

I – DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

SCI Perroquets-Revellat, représentée par Madame Evelyne REVELLAT, sa Gérante, sis au 33, rue des Perroquets, 94350 Villiers-sur-Marne, demeurant 19 rue Camille Claudel, 94350 Villiers sur Marne, résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après nommée "le bailleur" d'une part

ET :

NOM :

Prénom :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Profession :

Demeurant à :

Téléphone :

E-mail :

NOM : Cariou

Prénom : Alan

Né(e) le : 19/01/1994

A : Brest

Nationalité : Française

Profession : ingénieur

Demeurant à : 774 chemin des ginestés 83330 Le Beausset

Téléphone : 06 65 04 48 28

E-mail : carioualan@gmail.com

Ci-après nommé(e) "le locataire" d'autre part

Il est établi les conventions suivantes, préalablement auxquelles il est fait observer ce qui suit :

II – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA PRESENTE LOCATION

En cas de pluralité de locataires pour une chambre, il y aura solidarité et indivisibilité respectivement entre chacun d'eux.

Loi applicable : le présent contrat est expressément exclu du champ de la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs. Il est en revanche soumis aux dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation à celles du Code civil et notamment les articles 1709 et suivants.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Par le présent bail, le bailleur loue au locataire les biens ci-après désignés, en meublé, à destination d'habitation personnelle.

1- LOCAUX LOUES

- Situation : Immeuble sis
33, rue des Perroquets
94350 VILLIERS-SUR-MARNE
- Logement de type Maison T9, dont 5 chambres sont louées
- D'une superficie de 189 m²
- Les locaux loués sont composés de :
 - 1 chambre, 2 salles de bain et WC et de parties communes : cuisine, séjours, salon, sauna, garage, jardin de 665 m², véranda de 30 m².

2- DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois.

Date effet du bail : **Début Septembre 2018**

4-09-2018

Date fin du bail : **Septembre 2019**

3-LOYER

Le loyer mensuel est fixé à 580,00 euros, plus 50 euros de charges par mois et par personne (Eau, gaz, électricité, abonnement internet).

Il est payable, par virement ou par chèque, à la domiciliation du bailleur, à terme à échoir entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

4 - RENOUVELLEMENT :

A défaut de congé, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée et moyennant le même loyer. Toutefois, ce loyer sera révisé ainsi que les provisions pour charges, s'il y a lieu.

Le motif de non renouvellement ne peut être que la décision de reprendre ou de vendre le logement ou l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

5- CHARGES

En plus du loyer, le locataire règlera toutes les charges en même temps que le loyer, suivant les modalités prévues aux conditions générales.

La provision pour charges est fixée à ce jour à 50 euros par mois et par personne.

6- DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de 580,00 euros représentant un mois de loyer hors charges (au lieu de deux mois en location meublée depuis la loi Alur du 24 mars 2014). Ce dépôt de garantie ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourraient être tenu responsable aux lieux et place du locataire.

En principe ce dépôt de garantie est encaissé par le bailleur.

III – CLAUSES RESOLUTOIRES

A défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou à défaut de versement de dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire. De même en cas de non respect d'une des clauses du bail, celui-ci sera résilié de plein droit.

Préavis :

La durée du délai de préavis

Le délai de préavis est d'un mois. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, il est calculé de date à date.

Le paiement des loyers et charges pendant le délai de préavis :

Lorsque le locataire donne congé, il est redevable des loyers et charges pendant tout le délai de préavis et ce, même s'il quitte les lieux prématurément. Cela signifie que durant le délai de préavis, les loyers et charges restent dus même si le propriétaire accepte les clés. Seule la relocation du logement pendant le délai de préavis met fin à l'obligation de paiement du locataire sortant : dans cette hypothèse, le locataire sortant paie les loyers et charges jusqu'à la relocation.

Cette règle légale est impérative. Le locataire a donc l'obligation de payer les loyers et charges pendant le délai de préavis et il ne peut pas compenser le ou les derniers mois de loyers et charges avec le montant du dépôt de garantie.

Le congé par le bailleur :

Le congé sera donné par courrier recommandé avec demande d'avis de réception trois mois avant la fin du contrat.

Défaut d'assurance : à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire, il est prévu que le bail soit résilié de plein droit.

Obligations du bailleur :

Le bailleur s'oblige à :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage,
- Remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande.

Obligations du locataire :

Le locataire s'oblige à :

- Occuper seul(s) et ne pas céder, ni sous-louer les locaux loués,
 - Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent durant la durée du bail,
 - Respecter le règlement intérieur,
 - S'acquitter individuellement de la taxe d'habitation payable pour tout locataire arrivé au 1^{er} janvier.
- Il est à la charge de chacun de déclarer son lieu de résidence aux impôts.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Règlement intérieur :

Nous tenons à notre maison, il est normal que vous sachiez la respecter et l'entretenir.

Comme dans toute colocation, des règles de bonne conduite sont indispensables pour le confort et la sécurité de tous, l'esprit de la colocation étant différent de celui de locataire unique d'un lieu privatif.

Economie d'énergie :

- Le chauffage est laissé à l'appréciation de chacun dans la limite des 20°,
- Fermer portes et fenêtres ainsi que les volets la nuit en hiver,
- Eteindre la lumière en sortant d'une pièce, baisser le chauffage d'une pièce non occupée,
- utiliser le sauna avec modération et concertation (1 à 2 fois par semaine maximum) pour éviter les dérives de factures d'électricité,
- Les charges pourront être revues à la hausse ou à la baisse selon les frais variables (eau, gaz, électricité).

Invitations :

- Vous pouvez inviter des amis, la maison ne devant pas toutefois se transformer en dortoir ou lieu de fêtes à répétition,
- Musique et festivité sont autorisés, mais pas tout le temps ni lorsque l'un d'entre vous désire du calme et/ou a besoin de travailler.

Ménage :

- Sortir et rentrer les poubelles, emballer les déchets dans des sacs poubelle,
- Les tâches ménagères des parties communes doivent être partagées équitablement par tous,
- Toute détérioration devra être réparée par son auteur sous peine de faire supporter à tous les colocataires les frais en découlant,
- Veiller à l'entretien, à l'ordre et à l'hygiène de votre propre chambre.

Lave-vaisselle :

- Veillez à ne le faire tourner que lorsqu'il est plein et de ranger la vaisselle propre dans les placards,
- Veillez à l'approvisionnement en sel, liquide de rinçage et tablettes pour lave-vaisselle.

Cuisine et repas :

- Débarrassez après vos repas ou collations, nettoyez et rangez ce que vous avez utilisé,
- Assiettes, casseroles et ustensiles doivent soit être mis au lave-vaisselle soit lavés et rangés immédiatement mais pas laissés « à tremper » dans l'évier,
- Respecter le stock de chacun, signaler tout emprunt et le remplacer aussitôt.

Cigarette :

- Pour le confort de tous, fumez sur la terrasse ou dehors

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Cautionnement :

L'exécution du présent bail est garantie par :

Demeurant à :

De nationalité :

En qualité de caution.

Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le locataire a contractées en signant le présent bail. Son engagement est à durée déterminée et prendra fin à la date d'expiration du dit bail, ou et de son renouvellement éventuel. L'engagement de caution est annexé aux présentes.

Fait, à Villiers-sur-Marne

Le 14 août 2018

Le(s) locataire(s)

Signature(s)

"Bon pour accord, lu et approuvé"

Bon pour accord, lu et approuvé

Le bailleur

Madame Evelyne REVELLAT

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Le présent contrat de location est composé :

- Partie 1 : désignation des parties,
- Partie 2 : conditions particulières de la présente location,
- Partie 3 : clauses résolutoires.

I – DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

SCI Perroquets-Revellat, représentée par Madame Evelyne REVELLAT, sa Gérante, sis au 33, rue des Perroquets, 94350 Villiers-sur-Marne,
demeurant 19 rue Camille Claudel, 94350 Villiers sur Marne, résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après nommée "le bailleur" d'une part

ET :

NOM : ANDOLFI

Prénom : Giuseppe

Né(e) le :

16/05/1990

A :

NAPOLI (IT)

Nationalité :

ITALIANA

Profession :

INGENIEUR

Demeurant à :

VIA PAGANO 2, 80078 ROZZOLI (NA)

Téléphone : 07 82 60 17 37

E-mail : gius.andolfi@gmail.com

NOM :

Prénom :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Profession :

Demeurant à :

Téléphone :

E-mail :

Ci-après nommé(e) "le locataire" d'autre part

Il est établi les conventions suivantes, préalablement auxquelles il est fait observer ce qui suit :

II – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA PRESENTE LOCATION

En cas de pluralité de locataires pour une chambre, il y aura solidarité et indivisibilité respectivement entre chacun d'eux.

Loi applicable : le présent contrat est expressément exclu du champ de la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs. Il est en revanche soumis aux dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation à celles du Code civil et notamment les articles 1709 et suivants.

Société Civile Immobilière au capital de 1000 euros
Siège social : 33 rue des Perroquets – 94350 Villiers-sur-Marne

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Par le présent bail, le bailleur loue au locataire les biens ci-après désignés, en meublé, à destination d'habitation personnelle.

1- LOCAUX LOUES

- Situation : Immeuble sis
33, rue des Perroquets
94350 VILLIERS-SUR-MARNE
- Logement de type Maison T9, dont 5 chambres sont louées
- D'une superficie de 189 m²
- Les locaux loués sont composés de :
- 1 chambre, 2 salles de bain et WC et de parties communes : cuisine, séjours, salon, sauna, garage, jardin de 665 m², véranda de 30 m².

2- DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois.

Date effet du bail : Début **12 Février 2017**

Date fin du bail : **12 Février 2018**

3-LOYER

Le loyer mensuel est fixé à 580,00 euros, plus 50 euros de charges par mois et par personne (Eau, gaz, électricité, abonnement internet).

Il est payable, par virement ou par chèque, à la domiciliation du bailleur, à terme à échoir entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

4 - RENOUVELLEMENT :

A défaut de congé, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée et moyennant le même loyer. Toutefois, ce loyer sera révisé ainsi que les provisions pour charges, s'il y a lieu.

Le motif de non renouvellement ne peut être que la décision de reprendre ou de vendre le logement ou l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

5- CHARGES

En plus du loyer, le locataire règlera toutes les charges en même temps que le loyer, suivant les modalités prévues aux conditions générales.

La provision pour charges est fixée à ce jour à 50 euros par mois et par personne.

6- DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de 580,00 euros représentant un mois de loyer hors charges (au lieu de deux mois en location meublée depuis la loi Alur du 24 mars 2014). Ce dépôt de garantie ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourraient être tenu responsable aux lieux et place du locataire.

En principe ce dépôt de garantie est encaissé par le bailleur.

III – CLAUSES RESOLUTOIRES

A défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou à défaut de versement de dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire. De même en cas de non respect d'une des clauses du bail, celui-ci sera résilié de plein droit.

Préavis :

La durée du délai de préavis

Le délai de préavis est d'un mois. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, il est calculé de date à date.

Le paiement des loyers et charges pendant le délai de préavis :

Lorsque le locataire donne congé, il est redevable des loyers et charges pendant tout le délai de préavis et ce, même s'il quitte les lieux prématurément. Cela signifie que durant le délai de préavis, les loyers et charges restent dus même si le propriétaire accepte les clés. Seule la relocation du logement pendant le délai de préavis met fin à l'obligation de paiement du locataire sortant : dans cette hypothèse, le locataire sortant paie les loyers et charges jusqu'à la relocation.

Cette règle légale est impérative. Le locataire a donc l'obligation de payer les loyers et charges pendant le délai de préavis et il ne peut pas compenser le ou les derniers mois de loyers et charges avec le montant du dépôt de garantie.

Le congé par le bailleur :

Le congé sera donné par courrier recommandé avec demande d'avis de réception trois mois avant la fin du contrat.

Défaut d'assurance : à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire, il est prévu que le bail soit résilié de plein droit.

Obligations du bailleur :

Le bailleur s'oblige à :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage,
- Remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande.

Obligations du locataire :

Le locataire s'oblige à :

- Occuper seul(s) et à ne pas céder, ni sous-louer les locaux loués,
- Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent durant la durée du bail.

Obligations du locataire :

Le locataire s'oblige à :

- Occuper seul(s) et ne pas céder, ni sous-louer les locaux loués,
- Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent durant la durée du bail,
- Respecter le règlement intérieur.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Règlement intérieur :

Nous tenons à notre maison, il est normal que vous sachiez la respecter et l'entretenir.

Comme dans toute colocation, des règles de bonne conduite sont indispensables pour le confort et la sécurité de tous, l'esprit de la colocation étant différent de celui de locataire unique d'un lieu privatif.

Economie d'énergie :

- Le chauffage est laissé à l'appréciation de chacun dans la limite des 20°,
- Fermer portes et fenêtres ainsi que les volets la nuit en hiver,
- Eteindre la lumière en sortant d'une pièce, baisser le chauffage d'une pièce non occupée,
- utiliser le sauna avec modération et concertation (1 à 2 fois par semaine maximum) pour éviter les dérives de factures d'électricité,
- Les charges pourront être revues à la hausse ou à la baisse selon les frais variables (eau, gaz, électricité).

Invitations :

- Vous pouvez inviter des amis, la maison ne devant pas toutefois se transformer en dortoir ou lieu de fêtes à répétition,
- Musique et festivité sont autorisés, mais pas tout le temps ni lorsque l'un d'entre vous désire du calme et/ou a besoin de travailler.

Ménage :

- Sortir et rentrer les poubelles, emballer les déchets dans des sacs poubelle,
- Les tâches ménagères des parties communes doivent être partagées équitablement par tous,
- Toute détérioration devra être réparée par son auteur sous peine de faire supporter à tous les colocataires les frais en découlant,
- Veiller à l'entretien, à l'ordre et à l'hygiène de votre propre chambre.

Lave-vaisselle :

- Veillez à ne le faire tourner que lorsqu'il est plein et de ranger la vaisselle propre dans les placards,
- Veillez à l'approvisionnement en sel, liquide de rinçage et tablettes pour lave-vaisselle.

Cuisine et repas :

- Débarrassez après vos repas ou collations, nettoyez et rangez ce que vous avez utilisé,
- Assiettes, casseroles et ustensiles doivent soit être mis au lave-vaisselle soit lavés et rangés immédiatement mais pas laissés « à tremper » dans l'évier,
- Respecter le stock de chacun, signaler tout emprunt et le remplacer aussitôt.

Cigarette :

- Pour le confort de tous, fumez sur la terrasse ou dehors

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Organisation des espaces communs :

- Il est d'usage de ne pas laisser ses effets personnels sortis dans les parties communes, si vous désirez travailler au calme, faites-le dans votre chambre.
- Entretien du jardin:
Taille de la haie, passage de la tondeuse, désherbage minimum sont des tâches incombant aux colocataires (qq heures de jardinage par an). L'objectif est d'avoir un jardin entretenu qui ne soit pas à l'abandon.
A défaut, nous ferions venir une entreprise à la charge des colocataires.

Sécurité :

- Veillez à fermer les fenêtres et baies vitrées et à verrouiller les portes lorsque vous sortez et à ne faire rentrer que des personnes de confiance, vous serez responsables de vos invités.

Internet :

- Les téléchargements sont interdits. Etant pénalement responsables de l'accès internet, nous serions obligés de le couper et de payer les frais de résiliation de free. Vous seriez dans ce cas obligés de prendre à votre nom un abonnement par vous-même ; ou de mettre en place un service restrictif avec login de chaque utilisateur, ceci entraînant aussi des frais.
- Supprimer de vos ordinateurs et téléphones portables les logiciels utilisant le protocole « torrent » ou toute version de peer to peer, car ceux-ci peuvent tourner en tâche de fond sans même être visibles pour télécharger et/ou partager des fichiers ou fragments de fichiers présents sur vos PC. Achetez vos vidéos au lieu de les télécharger (voir le site d'hadopi).

L'irrespect de ces règles de bon sens, ainsi que tout comportement indigne d'un colocataire (vol, Nuisances volontaires, comportement agressif, harcèlement de tout type,...) auront pour conséquence la rupture de ce contrat, et ce sans préavis, compte tenu que cela constitue une faute.

Nous laissons la liberté aux colocataires de prendre la décision à la majorité, de demander à un colocataire indélicat de partir. Ce dernier devra alors prendre l'initiative de donner son préavis d'un mois et de quitter de lui-même les lieux.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE REVELLAT-PERROQUETS

Cautionnement :

L'exécution du présent bail est garantie par :

Demeurant à :

De nationalité :

En qualité de caution.

Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le locataire a contractées en signant le présent bail. Son engagement est à durée déterminée et prendra fin à la date d'expiration du dit bail, ou et de son renouvellement éventuel. L'engagement de caution est annexé aux présentes.

Fait, à Villiers-sur-Marne

Le 6 février 2017

Le(s) locataire(s)

Signature(s)

"Bon pour accord, lu et approuvé"

BON POUR ACCORD
LU ET APPROUVE

Group Bullfinch

Le bailleur

Madame Evelyne REVELLAT

