

Nom : M LESAIGNOUX JONATHAN

Adresse d'imposition au 01-01-2005

1 LE CLOS LOQUEN

35800 ST LUNAIRE

Direction 350 Trésorerie 044 CDI 0552 SA 022 insp. épé.

Année de naissance : 1985

Conjoint* :

Numéro FIP : 350 84 73 7580387789 3 / 399913

Numéro de rôle : 016

N° SPI vous : 14 56 523 111 393

A V I S D ' I M P Ô T
IMPÔT SUR LES REVENUS

DE 2004

SITUATION DU FOYER	CAS PARTICULIER	ANNÉE DE NAISSANCE	RÉSIDENTS EXCLUSIFS ENFANTS MINEURS OU HANDICAPÉS	DONT ENFANTS HANDICAPÉS	RÉSIDENCE ALTERNÉE ENFANTS MINEURS OU HANDICAPÉS	UNIQUEMENT UN ENFANT HANDICAPÉ	ENFANTS MAJORS CÉLIBATAIRES	ENFANTS MARIÉS	PURSUIVANT DES ÉTUDES HANDICAPÉS	NOMBRE DE PARTS
-----------------------	--------------------	-----------------------	---	----------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------	--	--------------------

C

1,00

DETAIL DES REVENUS

	Vous	
Salaires	7530	
Autres revenus salariaux	600	
Total salaires et assimilés (2)	8130	
Déduction 10% ou frais réels	813	
Abattement de 20%	1463	
Salaires, pensions, rentes nets	5854	5854

REVENU BRUT GLOBAL 5854

... REVENU IMPOSABLE ... 5854

IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (14) 0

Impôt sur le revenu net avant corrections 0

IMPOT TOTAL AVANT IMPUTATIONS 0

	Vous	
PRIME POUR L'EMPLOI (23)		
Revenus déclarés - activité salariée	7530	
Activité salariée : nombre d'heures	1143	
Prime individuelle	400	
Total de la prime pour le foyer		400

COMPTE TENU DES ELEMENTS QUE VOUS AVEZ DECLARES, LE MONTANT
QUI VOUS SERA REMBOURSE (voir verso) EST DE = 400

CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE, VOUS N'AVEZ AUCUNE DEMARCHE A FAIRE

Vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.

Votre impôt a été allégé d'un total de 148
par les mesures adoptées depuis 2002 (35).

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Revenu fiscal de référence (25) : 5854

LA SUITE DE VOTRE AVIS FIGURE SUR LA PAGE SUIVANTE

Je déclare sur l'honneur que le présent avis, établi conformément à ma déclaration, tient compte de tous mes revenus imposables en France ou à retenir pour l'application du taux effectif et de ma situation de famille pour l'année. Mes autres revenus imposables à l'étranger ou mes rémunérations de fonctionnaire d'une organisation internationale, que j'estime non imposables en France, s'élèvent au total à

A....., le.....
Signature :

CONTRAT DE LOCATION DE 3 ANS À TITRE D'HABITATION PRINCIPALE

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la Loi n°94-924 du 21 juillet 1994 et la Loi n°2002-73 du 17 janvier 2002

ENTRE LES SOUSSIGNÉS



Bailleur :

REVEZZAT Philippe et Evelyne

ci-après dénommé "le bailleur"

Mandataire :

CAP GESTION

Capital de 347 004 €

24 bis, bd Jean Monnet

44400 REZÉ

Tél. 02 40 75 08 80

Fax. 02 40 75 18 00

RCS TOULOUSE 400 158 572 APE 703A

Locataire(s) (cotitulaires indivisibles et solidaires):

M^r LESAIGNOUX Jonathan

Caution solidaire (le cas échéant) :

dénommé(s) "le locataire" (au singulier)

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : LE BAILLEUR LOUE LES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS
CI-APRÈS DÉSIGNÉS AU LOCATAIRE QUI LES ACCEPTE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

Locaux (adresse postale)

Résidence : CAPS HORNERS

Immeuble : I

Esc. : /

N° : 86

Rue : Clément Ader

Code Postal : 35730

Ville : PLEURTUIT

Composition des locaux loués

☒ Appartement Lot n° : 86 Immeuble : I Plan n° : / Etage : 01/01 Pièces principales : TL
☐ Villa jumelée/isolée Lot n° : Avec/sans jardin : Surface habitable : 48,32 m²

Dépendances

☒ Emplacement extérieur – Lot n° : 65 ☐ Garage individuel – Lot n° :
☐ Emplacement couvert – Lot n° : ☐ Cave – Lot n° :
☐ Garage individuel – Lot n° : ☐

Parties-Equipements et accessoires d'usage commun

☒ Employé d'Immeuble ☐ Interphone ☐ Ascenseur ☐ Vide-ordures ☐ Chauffage collectif ☐
☐ Eau chaude Collective ☒ Antenne, Câble ou Parabole collective ☐ Espaces verts ☒ Portail électrique ☐ Piscine

Destination des locaux loués : habitation principale exclusivement.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

Durée et prise d'effet de la location : trois ans.

Le contrat de location prendra effet le 16/12/2005 pour se terminer le 15/12/2008
avec tacite reconduction dans les conditions fixées par la Loi du 6 juillet 1989 complétée par la Loi du 21 juillet 1994 et la Loi du 17 janvier 2002.

La prise de possession interviendra à la date ci-dessus fixée ou à la date mentionnée en clause particulière page 4,
sous réserve de l'achèvement des travaux ou la libération des lieux par l'ancien locataire.

Conditions particulières de la location

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées pages 2 et 3 et aux prix charges et conditions suivantes :

SOMME EN TOUTES LETTRES

EN CHIFFRES

LOYER MENSUEL INITIAL :

Trois cent quatre vingt quatre

Euros

384

€

Provision sur charges :

rente

Euros

30

€

Total mensuel :

quatre cent quatorze

Euros

414

€

Payable d'avance le premier de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le loyer étant stipulé portable, le locataire s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Révision du loyer : le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail comme indiqué aux conditions générales.

L'indice INSEE trimestriel moyen de référence étant celui du 2 trimestre 2005

Valeur : 127,75

La provision mensuelle pour charges sera recalculée chaque début d'exercice, selon l'état prévisionnel des dépenses, dont le locataire recevra un exemplaire.

Dépôt de garantie (article 22 de la loi) : afin de garantir le présent contrat, le Locataire verse au Bailleur un montant correspondant à deux mois de loyer, soit la somme de :

Sept cent soixante huit

Euros

768

€

Honoraires : les honoraires d'intervention et de rédaction, ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée, seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Clause particulière

Art. L 147.5 / Loi du 12.7.99 : Le bien est-il situé dans une zone de bruit ? ☐ OUI ☐ NON

Si OUI, cochez la zone : ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D

Pièces annexes

- ☒ L'état des lieux sera établi lors de la prise en possession.
☐ Acte de caution solidaire.
☒ Charges récupérables et réparations locatives - décret du 26/08/87.
☐

Signature des parties (signer séparément chaque exemplaire)

Fait à ST MAIO le 8/12/05 en 3 originaux
dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Approuvant

Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

..... mots
..... lignes
rayé(e)s nul(le)s

Le bailleur ou son représentant

Signature précédée de la mention manuscrite :

"lu et approuvé"

V M F

SA au capital de 76 224 €
24 bd Jean Monnet - 44400 REZÉ
Tél. 02 51 72 16 16
Fax 02 51 72 36 00
RCS Toulouse B 379 044 027 - APE 703 A

Le locataire

Signature précédée de la mention manuscrite :

"lu et approuvé"

lu et approuvé

[Signature]

Signature de la caution (1)

précédée de la mention manuscrite :

"lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

(1) En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire A5.

Conditions générales de location

Bail de trois ans - Loi du 6 juillet 1989 modifiée par la Loi du 21 juillet 1994 et par la Loi du 17 janvier 2002

Durée du contrat

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de trois ans commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

Renouvellement ou résiliation du contrat

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location sera soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée du contrat reconduit ou renouvelé sera de trois ans.

Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités ci-après énoncées au chapitre "Loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au premier alinéa du paragraphe I du chapitre "conditions de forme et de délai".

Conditions de forme et de délai

I - Par le locataire :

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire, et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur.

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

2 - Par le bailleur :

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire.

Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit, et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire les nouvelles conditions à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au

profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du 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.

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.

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.

Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette imputation sur le loyer et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, 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 de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

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

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

e) en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

a) d'utiliser paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

b) d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance, le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de quinze jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire - ce que ce dernier accepte dès à présent ;

c) de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

■ de ne rien déposer dans les parties communes de l'immeuble ;

■ de ne faire entrer aucun véhicule, ni deux-roues, ni remorque, ni caravane dans les parties communes de l'immeuble ou voies d'accès ;

■ de ne stationner aucune caravane ou remorque dans les parties privatives ;

■ de veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs ou son personnel domestique ;

■ de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition que ledit animal ne cause aucun dommage à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci et aux résidents voisins ; le locataire reconnaît avoir satisfait à la totalité des dispositions de la loi n° 99-5 du 06/01/99 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux. Il reconnaît notamment que dans les parties communes de l'immeuble, les chiens de la 1^{ère} et 2^{ème} catégorie visés à ladite loi, doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure ;

■ de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;

■ de n'exposer aux fenêtres, balcons, terrasses ou dans les jardins, ni linge, ni antenne parabolique ou d'un autre type, ni autres objets ;

■ de n'apposer ni plaque, ni écriteau dans les parties communes ou privatives de l'immeuble ;

d) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, soit le premier jour de chaque mois ;

e) de répondre à des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

f) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont la liste est annexée aux présentes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon ou vice de construction ;

g) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux). Le locataire devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti ;

h) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. À défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ;

i) de ne pas édifier aucune construction annexe, même provisoire, ni aucune clôture supplémentaire de type canisse ou autre ;

j) de ne faire procéder à la pose d'une antenne parabolique ou hertzienne qu'avec le concours d'un professionnel et uniquement à l'emplacement autorisé par le bailleur ;

k) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur ;

La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. À défaut, le présent bail sera résilié de plein droit 1 mois après un commandement demeuré infructueux.

l) en cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, notamment à la suite d'un congé, de laisser visiter les lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable. À défaut d'accord particulier, les visites auront lieu de 17 à 19 h. Il est interdit au locataire :

- de céder le contrat de location ou de sous-louer le logement, même à titre gratuit ;
- d'exercer dans les lieux loués quelque activité commerciale ou professionnelle que ce soit.

Loyer

Le montant initial du loyer ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions particulières", de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la Loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir du loyer de référence, le locataire disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

Révision du loyer

La révision du loyer interviendra chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat. L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E.. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Quittance

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire, s'il en fait la demande. Dans tous les cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail, les charges et frais administratifs.

Loyer de renouvellement

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même Loi.

Si le bailleur fait application des présentes dispositions, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous l'article 17c) de la Loi du 6 juillet 1989, et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation. À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat.

À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la Loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier

renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

À chaque valeur ainsi définie s'applique dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre "révision du loyer" ci-dessus.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce versement est restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (le départ étant entendu après déménagement, exécution des travaux et réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, eau, électricité, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (art. 1686 du CGI), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement, même partiel, des derniers mois de loyer.

Charges et prestations

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

1 - des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et notamment telles que définies au paragraphe **Parties-Equipements et accessoires d'usage commun** ;

2 - des dépenses de raccordement, d'abonnement, d'entretien courant et des menues réparations relatives aux éléments d'usage commun de la chose louée ;

3 - du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est annexée aux présentes.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions et font 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, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, 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 les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

Clauses pénales

1 - Libération des lieux : le locataire s'engage expressément à restituer les clés à la date d'expiration du bail. Au delà, il sera tenu une astreinte de 77 € pour le premier jour de retard et de 46 € pour chacun des jours suivants et supportera à titre de clause pénale tous les frais rendus nécessaires pour la libération du bien loué : frais de justice, d'avocat, d'huissier, de garde meubles, d'hôtel, etc ... supportés par le locataire suivant.

2 - Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit comme suit :

- **rappel simple : 10,67 € par envoi de lettre de rappel.**
- **mise en demeure : 38,11 € par envoi de lettre recommandée avec A.R.**
- **commandement de payer : indemnité forfaitaire proportionnelle de 10 % des sommes dues.**

Ces frais varieront annuellement dans la même proportion que le loyer.

Cette stipulation ne pourra faire perdre au bailleur le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-après.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par le Juge des Référé, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seront la suite seront à la charge exclusive du preneur.

Le juge - saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué - pourrait accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du Code Civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seraient suspendus. Ces délais, et les modalités de paiement accordés, ne pourraient affecter l'exécution du contrat de location, et notamment avoir pour effet de suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprendra son plein effet.

Le commandement de payer devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989.

Règlement de copropriété

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur communiquera au locataire les extraits du Règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au bien loué dans chacune des catégories de charges.

Etat des lieux

Lors de la prise de possession, il sera établi un état des lieux auquel le locataire s'oblige à participer. En cas de refus de ce dernier, il sera présumé les avoir reçu en parfait état.

Lors du départ, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement par les parties.

À défaut d'accord, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice ou par un professionnel de l'immobilier à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié.

Frais

Les honoraires de négociation de la présente location et les frais de rédaction du présent contrat seront supportés par moitié, par chacune des parties.

Solidarité

En cas de colocation, chacun des colocataires sera tenu solidairement et indivisiblement de toutes sommes qui pourraient être dues au titre du loyer et de ses accessoires ainsi que des charges d'entretien et de réparations locatives, des taxes, et ce, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs.

Caution

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion et de division pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que les charges d'entretien et de réparations locatives. Cet engagement vaut pour la durée du présent bail et deux renouvellements de même durée que le bail initial.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur au siège du mandataire et le preneur dans les lieux loués.