



SERGIC

De : Christelle Promteau/SERGIC
A : Evelyne Revellat <erevellat@arkanissim.fr>
cc: "nlahouaichri@sergic.com" <nlahouaichri@sergic.com>, "sboyez@sergic.com" <sboyez@sergic.com>

Date : Lundi 01 Février 2010 16:03
Objet : RE: Contrôle Fiscal

Bonjour Mme REVELLAT,

Je vous adresse ce jour par courrier les pièces suivantes :

- 1er locataire : Mr GOMEZ - Avis d'imposition 2001
- 2ème locataire : DELAMOTTE/MOUNIVONGS - Avis d'imposition 2003/2004
- 3ème locataire : RENIA - Avis d'imposition 2003/2004
- 4ème locataire : Melle GUILLAUME - Avis d'imposition adressé précédemment

Je vous adresse le bail de Melle GUILLAUME où il apparaît le régime fiscal souscrit.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Christelle PROMTEAU
Gestionnaire de Patrimoine
01 60 75 67 85

-----Evelyne Revellat <erevellat@arkanissim.fr> a écrit : -----

A : "cpromteau@sergic.com" <cpromteau@sergic.com>
De : Evelyne Revellat <erevellat@arkanissim.fr>
Date : 30/01/2010 22:37
cc: "Nlahouaichri@sergic.com" <Nlahouaichri@sergic.com>, "SBoyez@sergic.com" <SBoyez@sergic.com>
Objet : RE: Contrôle Fiscal

Bonjour,

Je vous remercie pour ces premiers documents. J'espère que vous allez pouvoir m'adresser les déclarations de revenus des autres locataires.

C'est une des conditions exigées des impôts. Je dois également fournir une attestation certifiant qu'il s'agit bien d'un appartement géré sous la loi Robien.

Cela ne figure nulle part dans tous mes documents. Sans quoi mes amortissements risquent d'être requalifiés.

Depuis le début je n'ai reçu que la déclaration de revenus 2004 de M. Delamotte Laurent avec son bail en Août 2005.



N° 1534

Nom : M GOMEZ, STEPHANE

Adresse d'imposition au 01-01-02 :

CHEZ M ET MME KRIKORIAN
80 AV PIERRE AUBERGE

77550 MOISSY-CRAMAYEL

AVIS D'IMPOT
IMPÔT SUR LE REVENU

Direction 770 Trésorerie 027 CDI 1251 SA 022 Insp. sp.

REVENUS DE 2001

CONSERVEZ L'ORIGINAL DE VOTRE AVIS D'IMPOT SUR LE REVENU
Si un organisme vous demande de lui communiquer le montant des revenus que vous avez
déclarés à l'administration fiscale, vous devez lui envoyer une photocopie, sans en signer la
réception au demandeur figurant au bas du présent avis, après l'avoir éventuellement contrôlée.

D

NOMBRE
DE PARTS
1,0

DETAIL DES REVENUS

	Vous	
salaires et assimilés (2)	11631	
réduction 10% ou frais réels	- 1163	
abattement de 20%	- 2094	
salaires, pensions, rentes nets	8374	8374

REVENU BRUT GLOBAL	8374
--------------------------	------

CHARGES DEDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL (11)	Déclaré	Retenu
pensions alimentaires versées à enfants majeurs	2988	2988

TOTAL DES CHARGES DEDUITES (12)	-	2988
---------------------------------------	---	------

... REVENU IMPOSABLE ...	5386
--------------------------	------

** IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (17) ***	95
Décote	- 95

Impôt sur le revenu net avant corrections	0
Montant net de votre imposition	= 0

En vue des éléments que vous avez déclarés,
vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.

Informations complémentaires
Revenu fiscal de référence (26) : 5386

SITUATION 2001 PARTIELLE.

Si vous avez souscrit un plan d'épargne populaire (PEP), conservez ce document. Il vous permettra de bénéficier de la prime d'épargne.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nom : M DELAMOTTE LAURENT

Adresse d'imposition au 01-01-2005

7 IMP DE BRIE

91800 BRUNOY

Direction 910 Trésorerie 005 CDI 0751 SA 022 Insp. spé.

Année de naissance : 1982

Conjoint* :

Numéro FIP : 910 58 65 8246918789 3 / 411666

Numéro de rôle : 011

N° SPI vous : 14 47 966 031 008

AVIS D'IMPÔT IMPÔT SUR LES REVENUS

DE 2004

SITUATION DU FOYER	CAS PARTICULIER	ANNÉE DE NAISSANCE	RÉSIDENCE EXCLUSIVE	RÉSIDENCE ALTERNÉE	ENFANTS MAJEURS CÉLIBATAIRES	ENFANTS MARIÉS	PERSONNES RECUEILLIES HANDICAPÉES	NOMBRE DE PART
C								1,0

DETAIL DES REVENUS

Total salaires et assimilés (2)	Vous	5690	
Déduction 10% ou frais réels	-	829	
Pensions alimentaires perçues		925	
Abattement spécial de 10%	-	340	
Abattement de 20%	-	1089	
Salaires, pensions, rentes nets		4357	435

REVENU BRUT GLOBAL 435

... REVENU IMPOSABLE ... 435

IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (14)

Impôt sur le revenu net avant corrections

IMPOT TOTAL AVANT IMPUTATIONS

PRIME POUR L'EMPLOI (23)

Revenus déclarés - activité salariée	Vous	5690
Activité salariée : nombre d'heures		477
Vous ne pouvez pas bénéficier de la prime car vous ne remplissez pas les conditions de revenus fixées dans la loi (23)		
Montant net de votre imposition		=

Au vu des éléments que vous avez déclarés,
vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Revenu fiscal de référence (25) : 435

PLAFOND EPARGNE RETRAITE

Le plafond disponible pour la déduction des cotisations d'épargne retraite versées en 2005, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2006 est de :

Plafond calculé sur les revenus de 2004 + Vous 2971

PLAFOND POUR LES COTISATIONS VERSEES EN 2005 = 2971

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,

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

14 0496903505577894 A

IMPOT SUR LE REVENU 2003

N° 1501

Cet avis doit être revêtu du cachet du centre des impôts
et de la signature de l'agent qui a délivré le présent document

0252020

COPIE DE L'AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU

Si un organisme vous demande de lui communiquer
le montant des revenus que vous avez déclarés à l'administration fiscale,
avant de lui en envoyer une photocopie, datez et signez la déclaration sur l'honneur
figurant au bas du présent avis, après l'avoir éventuellement complétée

TEL. 02 31 47 11 18
ACCUEIL: DU LUNDI AU VENDREDI
DE 8H45 A 16H ET SUR RDV
C.D.I CAEN NORD
S.A. 5EME SECTEUR
HOTEL DES IMPOTS-145 R DELIVRANDE
BP 50015-14048 CAEN CEDEX

MLE MOUNIVONGS, ANIRAPHONE

8 RUE DE L AMITIE

14610 EPRON

Rôle	Rôle primitif	Mise en recouvrement
015		
Date de majoration	Date d'édition du présent document	09/08/2005
frat.	10 CCB 02 52 SA	025 TRES 010 Mans
NSP. SPE	NE EN 1977	Caenre A NEE (oj)
		Codes S.F. différents

Situation au foyer	Ces particulier	Année de naissance	Enfants mineurs ou infirmes	dont enfants infirmes	Enfants majeurs célibataires	Enfants mariés	Personnes recueillies infirmes	NOMBRE DE PARTS	1,00
--------------------	-----------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------------	----------------	--------------------------------	-----------------	------

DETAIL DES REVENUS Vous
Total des salaires et assimilés (2) 11574
Deduction 10% ou frais réels - 1157
Abattement de 20% - 2083
Salaires, pensions, rentes nets 8334

REVENU BRUT GLOBAL 8334

... REVENU IMPOSABLE ... 8334

IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (14) 278
Decote - 254

Impot sur le revenu net avant corrections 24

IMPOT TOTAL AVANT IMPUTATIONS 24

PRIME POUR L'EMPLOI (20) Vous
Revenus déclarés - activité salariée 11574
Activité salariée : nombre d'heures 1532
Prime individuelle 209
Total de la prime pour le foyer - 209

COMPTE TENU DES ELEMENTS QUE VOUS AVEZ DECLARES, LE MONTANT
QUI VOUS SERA REMBOURSE (voir verso) EST DE = 185 E
CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE, VOUS N'AVEZ AUCUNE DEMARCHE A FAIRE

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Revenu fiscal de référence (22) : 8334 E

Compte tenu des éléments que vous avez déclarés, le plafond dont vous pourrez
disposer pour la déduction de vos cotisations d'épargne retraite versées
en 2004, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2005 est de 2918

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
d'imposition indiquée ci-dessus.
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 pour cette même année.

A BRUNOY, le 10/08/2005
Signature :



AVIS D'IMPÔT

IMPÔT SUR LES REVENUS

DE 2003

Nom : M RENIA, STEVE ROMAIN

Adresse d'imposition au 01-01-2004

5 AV FREDERIC JOLIOT CURIE

95200 SARCELLES

Direction 950 Trésorerie 108 CDI 0453 SA 024 Insp. spé.

Année de naissance : 1980

Conjoint* :

Numéro FIP : 5546897789 / 400331

Numéro de rôle : 011

N° SPI vous : 2069592005 103

SITUATION DU FOYER	CAS PARTICULIER	ANNÉE DE NAISSANCE	RÉSIDENCE EXCLUSIVE	RÉSIDENCE ALTERNÉE	ENFANTS MAJEURS CÉLIBATAIRES	ENFANTS MARIÉS	PERSONNES RECUEILLIES INFIRMES	NOMBRE DE PARTS
C			ENFANTS MINEURS OU INFIRMES	DONT ENFANTS INFIRMES				1,00

DETAIL DES REVENUS

Total salaires et assimilés (2)	Vous	3481	
Déduction minimale	-	376	
Pensions alimentaires perçues		3000	
Abattement spécial de 10%	-	334	
Abattement de 20%	-	1154	
Salaires, pensions, rentes nets		4617	4617

REVENU BRUT GLOBAL 4617

... REVENU IMPOSABLE ... 4617

IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (14) 0

Impôt sur le revenu net avant corrections 0

IMPOT TOTAL AVANT IMPUTATIONS 0

PRIME POUR L'EMPLOI (20)	Vous		
Revenus déclarés - activité salariée	3481		
Activité salariée : nombre d'heures	484		
Prime individuelle	117		
Total de la prime pour le foyer		-	117

COMPTE TENU DES ELEMENTS QUE VOUS AVEZ DECLARES, LE MONTANT
QUI VOUS SERA REMBOURSE (voir verso) EST DE = 117
CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE, VOUS N'AVEZ AUCUNE DEMARCHE A FAIRE

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Revenu fiscal de référence (22) : 4617

Compte tenu des éléments que vous avez déclarés, le plafond dont vous pourrez
disposer pour la déduction de vos cotisations d'épargne retraite versées
en 2004, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2005 est de 2918

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,

A. Jauella, le 29/2004
Signature :

Tresor public
RENSEIGNEMENTS SUR LE PAIEMENT DE L'IMPÔT

Trésorerie :

TRES. SARCELLES
29 AV DU 8 MAI 1945 BP 90386
95203 SARCELLES CEDEX

Téléphone : 01 39 93 18 33

Télécopie : 01 39 86 81 99

E-mail : t095108@cp.finances.gouv.fr

Site : TLJ SAUF LE SAMEDI

Si vous avez payé des acomptes mensuels ou provisionnels et que vous n'êtes redevable d'aucune somme au titre de cet impôt, vous serez remboursé(e) prochainement par virement ou lettre-chèque.

Si vous êtes bénéficiaire d'une restitution, cette somme sera remboursée par lettre-chèque ou par virement.

Si vous payez votre impôt sur le revenu par prélèvements automatiques, vous serez de nouveau prélevé(e) dès le mois de janvier. Si vous pensez ne pas être imposé(e) en 2006, vous devez demander la résiliation de votre contrat.

Édition : 30/06/2005

Direction Générale des Impôts
RENSEIGNEMENTS SUR LE CALCUL DE L'IMPÔT

Téléphone : 01 34 53 38 41

E-mail : cdi.garges-les-gonesse-centre@dgi.finances.gouv.fr

Accueil : TLJ SAUF SAMEDI DE 8H45 A 16H

OU SUR RENDEZ-VOUS

Votre Centre des impôts :

CDI GARGES-LES-GONESSE CENTRE
SAID SARCELLES LOCHERES-NORD
2 RUE LOUIS MARTEAU

95143 GARGES LES GONESSE CEDEX
01NT92965F0039765260705EN<03600,42€

M RENIA STEVE ROMAIN

5 AV FREDERIC JOLIOT CURIE
95200 SARCELLES

NOTE DE VOTRE AVIS

AFOND EPARGNE RETRAITE

Le plafond disponible pour la déduction des cotisations d'épargne retraite versées en 2005, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2006 est de :

		Vous
afond calculé sur les revenus de 2003		2918
afond non utilisé pour les revenus de 2004		2918
afond calculé sur les revenus de 2004	+	2971
AFOND POUR LES COTISATIONS VERSEES EN 2005	=	5889

Votre situation peut vous donner droit à d'autres avantages ou prestations versées par des organismes sociaux.

Pour tous renseignements, veuillez prendre contact avec les services ou organismes compétents.

Si ces services ou organismes vous demandent de leur communiquer les revenus que vous avez déclarés à l'administration fiscale, vous pouvez utiliser une photocopie de ce document. Dans ce cas, datez et signez la déclaration sur l'honneur figurant ci-contre.

CONSERVEZ L'ORIGINAL DE VOTRE AVIS D'IMPÔT SUR LES REVENUS



Nom : M RENIA STEVE ROMAIN

Adresse d'imposition au 01-01-2005

5 AV FREDERIC JOLIOT CURIE

95200 SARCELLES

Direction 950 Trésorerie 108 CDI 0453 SA 024 Imp. sp.

Année de naissance : 1980

Conjoint* :

Numéro FIP : 950 74 08 5546897789 3 / 434706

Numéro de rôle : 011

N° SPI vous : 20 69 592 005 103

AVIS D'IMPÔT IMPÔT SUR LES REVENUS

DE 2004

C 1,00

DETAIL DES REVENUS		
Total salaires et assimilés (2)	Vous	1880
Réduction minimale	-	382
Pensions alimentaires perçues		1500
abattement spécial de 10%	-	340
abattement de 20%	-	532
Salaires, pensions, rentes nets		2126

REVENU BRUT GLOBAL 2126

... REVENU IMPOSABLE ... 2126

IMPOT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BAREME (14) 0

Impôt sur le revenu net avant corrections 0

IMPOT TOTAL AVANT IMPUTATIONS 0

PRIME POUR L'EMPLOI (23)	Vous	
Revenus déclarés - activité salariée	1880	
Activité salariée : nombre d'heures	230	
Vous ne pouvez pas bénéficier de la prime car vous ne remplissez pas les conditions de revenus fixées dans la loi (23)		
Montant net de votre imposition	=	0

En vu des éléments que vous avez déclarés,
vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Revenu fiscal de référence (25) : 2126

À 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,
si je suis non imposable en France, s'élèvent au total à pour l'année même.

A. Sarcelles, le 6/1/2005
Signature :

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

M/ME REVELLAT EVELYNE, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC, SAS au capital de 21 207 600 euros, dont le siège est à LILLE (59000) 148 rue Nationale - RCS LILLE 428 748 909., **Agence de ST GERMAIN C.Commercial La Croix Verte 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL. Cartes professionnelles : G 290 - T 648 (ne peut recevoir de fonds).** Garant : Socamab Assurance, 18 rue Beaurepaire 75010 PARIS. Assurance RCP: Covea Risks (groupe MMA) 19-21, allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex. N° Intracommunautaire FR 64 428 748 909., désigné au présent acte sous la dénomination « Le Bailleur ».

et

MLE GUILLAUME STEPHANIE, demeurant 12 AVENUE DU MARECHAL DAVOUT 91800 BRUNOY 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**, **3 BIS IMPASSE DE BRIE**, **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 août 2008, 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 cents euros (600,00 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 116,07 pour le 2ème Trimestre 2008.

7) DEPOT DE GARANTIE :

Par dérogation aux dispositions de l'article 12 des conditions générales du bail, et 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 réduit à un mois de loyer hors charges. Toutes les autres clauses et conditions de l'article 12 demeurent inchangées. Le montant du dépôt de garantie, soit 1 mois de loyer hors charges, est de six cents euros (600,00 euros).

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

Paraphe :

SG
CP

Réf : LO016_1
Local : 33.0506.01.0114
Client : 51381. D

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 :

☐ Robien recentré
☐ Borloo neuf

☒ Besson neuf
☐ Borloo ancien

☐ Besson ancien
☐ Robien neuf

9) **CLAUDE 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 le 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) **CLAUDE(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 :**

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 "Etat des lieux, Entretien Courant et menues réparations" - Entretien du logement par le locataire, alinéa 7, la cuisine du logement étant équipée de : (détail des équipements)

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 :

Fait à Breigny
Le 22.01.08

Guillaume

Pour le Bailleur :

SERGIC ST GERMAIN
Place de l'Europe - C. de la Croix Verte
91250 ST GERMAIN LES CORBEIL
Tél. 01 60 75 61 18 Fax 01 60 75 00 07
RCS LILLE 427 748 909
Cartes professionnelles : G 290 et T 648
Garant : SOCAMAB Assurance n° adhérent 1585
18 rue Beaupaire - 75010 PARIS
N° TVA FR 64 428 748 909

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 du 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,...).

■ **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 scelllements ou installations quelconques aux plafonds et planchers,
- de peindre certains revêtements muraux particuliers (carrelages, PVC, lambris, marbre, boiserie, 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.

RS
SG

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 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 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 syndic 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.

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 du 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 le 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 mandataire.

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)

FAIT A *Brunoy*

LE *22.01.08*

Signature précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé»

Lu et approuvé
Guillaume

SERGIC ST GERMAIN

PIECES A JOINDRE : **PIECES A JOINDRE** de la Croix Verte

91240 ST GERMAIN LES CORBEIL
Lien d'acceptation du contrat **01 60 75 00 07**

26/08/2008
Cartes professionnelles : G 290 et T 648
Garant : **SOCAMAB Assurance n° adhérent 1585**

18 rue Beaupaire - 75010 PARIS
PIECES A JOINDRE : 428 748 909

Etat des lieux,

- Extraits du Règlement de Copropriété le cas échéant,
- Conditions particulières du bail
- Références de loyers,