

# BAIL A USAGE D'HABITATION REGIME BESSON

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

## 1) DESTINATION:

Le présent contrat est consenti dans le cadre de l'article 96 de la loi de finances pour 1999 codifié à l'article 31-1-1-e (déduction forfaitaire majorée des logements anciens) ou 31-1-1-g (amortissement des logements neufs): en conséquence, 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.

## 2) DECLARATION DU PRENEUR:

Si le preneur est une personne morale autorisée à sous-louer (c'est à dire dotée de la personnalité juridique): le preneur s'engage à placer dans le logement un occupant, personne physique, employé par elle et dont la rémunération principale (+ de 50% de ses ressources professionnelles) entre dans la catégorie des traitements et salaires. Il s'engage par ailleurs à respecter la destination du bien et les plafonds de loyer et ressources inhérents au dispositif fiscal précisé au point "destination".

## 3) CLAUSE D'INDIVISIBILITE DU PRESENT BAIL ET DU BAIL DE GARAGE:

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

## 4) DESIGNATION DES PARTIES:

Entre:

M/ME REVELLAT EVELYNE, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SARL ALPHAND (SERGIC FRESNES), 50, Avenue de la République, 94260 FRESNES, au capital de 8 000 Euros, immatriculée au RCS sous le N° CRETEIL B 324 756 964, titulaire des cartes professionnelles Cestion Immobilière N° G 94-01 / 92440 et Transactions sur Immeubles N° 5018 délivrées par la Préfecture de Police de Paris, garantie par la SOCAF., désigné au présent acte sous la dénomination "Le Bailleur",

et

MR GOMEZ STEPHANE, demeurant 80 RUE PIERRE AUBERGER, 77550 MOISSY CRAMAYEL désigné(s) ci-après sous la dénomination "Le(s) Preneur(s)",

## 5) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES:

un appartement type 2, de 45,66 M<sup>2</sup> de surface habitable, + 3,90 M<sup>2</sup> de surfaces annexes plafonnées, situé au Rez-de-chaussée, 8 GRANDE RUE, 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 vus et visités.

## 6) DUREE:

Le présent contrat prend effet le 27 mars 2003, pour une durée de 3 ans.

## 7) LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES:

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer mensuel suivant: loyer appartement, cinq cent quarante cinq euros (545,00Euros).

Ce loyer fait l'objet d'un plafonnement déterminé par l'instruction du 8 janvier 2003 (BOI 5 D-1-03). Ce plafond est applicable à compter du 1er janvier 2003: il est révisable annuellement

SG.  
[Signature]

| ZONES                                               | DEDUCTION FORFAITAIRE | DEDUCTION AU TITRE DE |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | MAJOREE DE 40%        | L'AMORTISSEMENT       |
| Zone I bis - Paris et communes limitrophes          | 11,4 Euros            | 12,9 Euros            |
| Zone I - Autres zones de l'agglomération parisienne | 9,8 Euros             | 11,4 Euros            |
| Zone II agglomération + de 100.000 habitants        | 6,2 Euros             | 8,8 Euros             |
| Zone III - autres communes en France et DOM         | 5,7 Euros             | 8,3 Euros             |

Les provisions pour charges s'élèvent à cent un euros (101,00Euros). 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.

Le loyer étant stipulé portable, le preneur s'engage à payer mensuellement, en sus du loyer et des charges une somme de 1,83 Euros TTC au bailleur ou à son mandataire, en contrepartie des frais afférents à l'envoi de l'appel de terme. Cette somme variera en fonction du tarif affiché dans l'agence sur la base du tarif valeur mars 2000.

#### 8) PLAFOND DE RESSOURCES:

Le preneur ne pourra bénéficier de cet appartement que si ses revenus n'excèdent pas, au jour de la signature du bail, le plafond de ressources défini par l'instruction du 8 janvier 2003 (BOI 5 D-1-03). Ce plafond est applicable à compter du 1er janvier 2003: il est révisable annuellement

|                                                           | LIEU DE LOCATION |            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                           | ILE-DE-FRANCE    | PROVINCE   |
|                                                           | (en Euros)       | (en Euros) |
| Personne seule                                            | 19.516           | 16.293     |
| Couple marié                                              | 32.073           | 24.947     |
| Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge  | 38.523           | 29.867     |
| Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge | 45.988           | 36.146     |
| Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge | 54.474           | 42.425     |
| Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge | 61.260           | 47.856     |
| Majoration par personne à charge à partir de la 5ème      | +6.960           | +5.433     |

#### 9) REVISION DU LOYER:

Le loyer est révisable annuellement selon la variation positive de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction sur les quatre derniers trimestres.

L'indice de base pris en compte pour ce contrat est de 1.158,00 pour le 3ème Trimestre 2002.

#### 10) DEPOT DE GARANTIE:

Le montant du dépôt de garantie, soit 2 mois de loyer hors charges est de mille quatre vingt dix euros (1.090,00Euros).

#### 11) HONORAIRES D'ETAT DES LIEUX DE SORTIE:

Le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son mandataire, lorsqu'il libérera les lieux loués, les honoraires afférents à l'établissement de son état des lieux de sortie, fixés selon le barème de la société ou de l'huissier.

#### 12) CLAUSE PENALE:

En complément de l'article 17 des conditions générales, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus et à l'occasion de chaque lettre de rappel adressée en la forme simple ou recommandée, une somme forfaitaire selon le tarif en vigueur dans la société au jour de l'envoi.

#### 13) CLAUSE(S) PARTICULIERE(S):

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

Annexe 1 jointe : OBLIGATIONS

Fait de bonne foi, en 4 exemplaires

Le(s) Preneur(s):

Fait à

Le 24.03.03

**SERGIC FRESNES**

50, Avenue de la République

94260 FRESNES

Té : 01 49 84 99 99

Fax : 01 49 84 99 95

Pour le Bailleur:

Fait à

Le 24.03.03

Réf: LQ026

Local: 33.0506.01.0114

Client: 50858.F

# 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 la Loi 94-624 du 21.07.94, 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, ramené à 1 mois en cas de mutation ou de perte d'emploi dûment justifiées 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 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 :** Toute proposition de renouvellement du présent bail devra être présentée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier et respecter un préavis de six mois lorsqu'elle émane du bailleur. Le contrat parvenu à son terme sera renouvelé par une durée au moins égale à 3 ans (personne physique) ou à 6 ans (personne morale). La proposition de renouvellement et notamment les conditions de loyer devront être acceptées quatre mois au moins avant le terme du contrat. A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu ci avant, l'une ou l'autre des parties saisit la Commission de Conciliation conformément à l'article 17 de la Loi du 6 Juillet 1989 précitée. Lorsqu'elles sont rendues obligatoires, les références nécessaires à la justification du loyer sont précisées dans le document ci annexé. Conformément à la Loi, l'Article 19 de la Loi du 6 Juillet 1989 est ci-après littéralement rapporté.

«Article 19 : Pour l'application de l'Article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références. Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par Décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans».

### 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. Il les occupera personnellement avec sa famille sans pouvoir y installer des tiers en sa présence ou en son absence, ni 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 en bon père de famille. 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 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<sup>re</sup> 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. Toute détérioration lui sera imputable.

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

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer les lieux en tout ou partie, ni les faire occuper par un tiers, même gratuitement.

### 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 feront l'objet d'une reconnaissance écrite du locataire constatant la réalité de leur exécution. Cette reconnaissance écrite constituera un avenant à l'état des lieux visé ci-dessus ou éventuellement au constat d'huissier dont il sera parlé ci-après. Elle en sera la suite logique et emportera la même force contradictoire.

■ **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 s'engage à payer au Bailleur ou à son Mandataire les honoraires afférents à l'établissement de son état des lieux de sortie, fixés selon le barème de la Société. **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 pendant la période de mise en œuvre de ces réfections, le preneur supportera une indemnité calculée prorata temporis correspondant au préjudice subi par le bailleur du fait de l'impossibilité de louer immédiatement les locaux. Cette indemnité prendra pour base le montant du loyer et de la provision pour charges en vigueur et applicable durant cette période aux locaux loués.

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. Le ponçage des parquets devra obligatoirement être fait par un professionnel et justifié au bailleur. Le bailleur aura toujours le droit de faire visiter les lieux loués en vue de s'assurer de l'exécution de la présente stipulation.

Il est interdit :

- d'entretenir les revêtements des sols avec des produits agressifs, en particulier ceux à base de chlore et de les laver à grande eau,
- de percer les revêtements muraux en faïence,
- d'effectuer des scellements ou installations quelconques aux plafonds et planchers,
- de peindre les revêtements muraux existants (carrelages, PVC, 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,
- de coller une moquette ou un revêtement de sol, notamment sur les parquets.

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...).

Les travaux de réfection nécessités par l'état des murs et des plafonds résultant du changement de nature du revêtement ou de la couleur des peintures sont à la charge du locataire. Tels seront, par exemple, le cas de pose d'un revêtement adhésif dégradant le support, motifs décoratifs ou couleurs susceptibles d'être rejetés par les candidats éventuels à la succession. Le locataire répondra des conséquences dommageables consécutives à ces aménagements.

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 chauffe-bains 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. Le fonctionnement des appareils de toute nature est aux risques et périls du preneur qui ne pourra jamais mettre en cause de ce chef la responsabilité du bailleur.

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. 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.

Si la cuisine du logement est équipée, les appareils ménagers : plaques chauffantes, hotte, réfrigérateur, sont laissés à la disposition du preneur, le bailleur dégageant sa responsabilité en cas de défectuosité. Lorsque ceux-ci seront hors d'usage ils ne seront pas remplacés.

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 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, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer à raison de leur durée.

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 survenue après ladite date.

### ⑤ PRIVILEGE DU BAILLEUR

Le preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Il est rappelé que le privilège du bailleur s'exerce sur tous les meubles garnissant les lieux loués quelque soit leur propriétaire sauf si ceux-ci sont inaliénables ou si la propriété en est connue du bailleur.

## 6 MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS DES LIEUX LOUES ET LEURS EQUIPEMENTS

Tout percement des dalles de sol et de plafond est strictement interdit.

Au cas où le preneur désire modifier ou transformer les lieux loués ou leurs équipements, l'accord écrit et préalable du bailleur est nécessaire. Tous travaux autorisés devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, les honoraires étant à la charge du preneur.

## 7 AMELIORATIONS

A la fin du bail à quelque époque et pour quelque raison qu'elle ait lieu, tous les décors, embellissements et améliorations faits par le preneur resteront la propriété du bailleur, sans indemnité, à moins que celui-ci préfère obliger le preneur à rétablir les lieux dans leur état primitif.

## 8 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.

## 9 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 chaque année. 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 de plein droit.

## 10 FRAIS ET DROITS

Le preneur paiera tous frais relatifs aux présentes et aux annexes. Les frais exposés pour la conclusion du présent bail, ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le loyer étant stipulé portable, le preneur s'engage en sus du loyer et des charges à payer mensuellement 1,83 € TTC au Bailleur ou à son Mandataire en contrepartie des frais afférents à l'envoi de l'appel de terme. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement sur la base du tarif valeur mars 2000. Au cas où le preneur désirerait retirer la quittance au domicile du Mandataire du Bailleur, celle-ci lui serait remise sans frais.

## 11 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.

## 12 ADAPTATION DU LOYER AUX CIRCONSTANCES

Le loyer ci-dessus déterminé prend pour base la variation de la moyenne sur les quatre derniers trimestres de "l'indice général du coût de la construction" 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 ladite moyenne des indices par rapport à celle de l'année précédente laquelle figure aux conditions particulières.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisionnellement en fonction de la dernière moyenne publiée. La variation du loyer étant automatique n'est subordonnée à aucune notification: le fait de ne pas l'avoir appliquée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

## 13 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.

## 14 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. Cette provision pourra, le cas échéant, être augmentée en cours d'année au vu d'un budget prévisionnel ou en fonction de circonstances économiques imprévisibles.

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières et satisfera à toutes les charges de ville et de police aux-

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

## 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, le présent bail sera résilié de plein droit, 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 Monsieur le Juge des Référé, non susceptible d'appel.

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

## 16 CONDITIONS SUSPENSIVES

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par le précédent occupant.

Si cette libération n'intervenait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur ou son mandataire, de ce chef.

## 17 CLAUSE PENALE (articles 1226 et suivants du Code Civil)

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

En outre, dans le même cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, des intérêts de retard seront dus par le preneur, au taux légal, sur le montant de la créance; ces intérêts seront dus de plein droit, à compter de l'échéance normale et sans mise en demeure préalable. Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à cessation de la location, versera au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

## 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'ils puissent arguer de la conclusion du bail en faveur de plusieurs preneurs pour n'en régler qu'une partie. Les preneurs se donnent procuration réciproque et irrévocable pour résilier en cas de nécessité le présent bail.

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

FAIT DE BONNE FOI EN TROIS EXEMPLAIRES  
LE(S) PRENEUR(S)  
FAIT A  
LE

Signature précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé»

Lu et approuvé

**SERGIC FRESNES**

50, Avenue de la République

POUR LE BAILLEUR 94260 FRESNES

FAIT A FRESNES tel. : 01 49 84 99 99

Lieu d'acceptation du contrat fax : 01 49 84 99 93

LE 17/03/05

PIECES ANNEXEES:

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