

1

six ANS LOCATIF
A USAGE D'HABITATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

LES SOUSSIGNES :

Monsieur [REDACTED] agissant en qualité de Gérant de la [REDACTED], Société Civile au capital de 1.000,00 Euros, , immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° [REDACTED] dont le Siège Social est à 75016 PARIS 32, rue Georges Sand.

D'une part,
ci-après appelée "LE BAILLEUR"

ET :

Monsieur [REDACTED] son épouse, demeurant ensemble [REDACTED]

D'autre part,
ci-après appelés "LE PRENEUR"

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le bailleur loue au preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, à usage d'habitation sis à PROVINS (Seine et Marne) 21, rue Sainte Croix.

Le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessous énumérés.

DESIGNATION

Une propriété bourgeoise, à usage d'habitation, consistant en une maison principale composée d'un rez de jardin comprenant : Entrée, bureau, salle de réception avec coin bar, dégagement, pièce rangement, buanderie, w-c. D'un rez de chaussée surélevé, comprenant : Dégagement, vaste cuisine aménagée, salon cathédrale. 2 chambres, 2 salles de bains, 2 w-c. Combles aménagés comprenant : Mezzanine, 2 chambres, salle d'eau et w-c. Second corps de bâtiment comprenant : Patio, cuisine d'été, salon cathédrale, w-c, piscine couverte et chauffée. Troisième corps de bâtiment comprenant : garage et rangement. Cave sous partie. Cour pavée et parc. L'ensemble entièrement clos, traversé par un ruisseau, d'une superficie totale de 4930 M² cadastré section AO n° 466, 467, 583 et 530. Le tout en parfait état, construit en pierres et pans de bois, couvert en tuiles plates. Chauffage central.

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis aux dispositions du titre 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de six années (6), qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2005, pour se terminer le 30 novembre 2011. La prise d'effet du contrat est fixée au 1^{er} décembre 2005.

Cependant, le preneur peut résilier le bail à tout moment. Pour ce faire, il doit avertir le bailleur trois mois au moins à l'avance par lettre RAR ou par acte extra judiciaire. Ce délai est toutefois ramené à un mois si le congé est motivé par une mutation professionnelle ou une perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire, s'il est âgé de plus de 65 ans, justifie un changement de domicile.

Dans ces cas, il appartient au locataire de fournir les justificatifs permettant la réduction du délai de préavis.

[REDACTED]

[Signature]

CONGE AU TERME DU CONTRAT

Le bailleur peut donner congé à la condition de le justifier par l'un des trois motifs prévus par la loi, à savoir sa décision de vendre le logement, de le reprendre pour l'habiter ou le faire habiter ou un motif légitime et sérieux, et notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit indiquer le motif pour lequel il est délivré.

Dans tous les cas, le congé peut être délivré, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice.

RENOUVELLEMENT

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnés suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de trois ans.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au congé, une offre de renouvellement, pour une durée et un prix conformes aux dispositions légales et réglementaires.

CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

1° - État des lieux

Le bailleur délivrera au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparation de toute espèce et les équipements, énumérés ci-dessus, en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au plus tard lors de la remise des clés au preneur. A défaut, l'état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. Un exemplaire de cet état sera remis à chacune des parties.

2° - Destination

Les locaux loués étant à l'usage exclusif d'habitation, le preneur ne pourra y exercer aucune activité professionnelle, même libérale.

3° - Usage

Le preneur usera des lieux loués paisiblement, selon leur destination. Il n'apportera aucun trouble au voisinage, ni par la vue, ni par le bruit, ni par l'odeur, faute de résiliation immédiate du bail.

4° - Entretien - Réparations

Le preneur prendra à sa charge, pendant toute la durée du bail l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par la loi du 6 juillet 1989, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.

Le preneur devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux

nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ainsi que toutes réparations qui deviendraient urgentes. Si les

travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail pourra être diminué, à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

5° - Aménagements - Transformations

Le bailleur ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux loués. Ces aménagements resteront, en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque que celle-ci arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité.

En revanche, le preneur ne pourra faire, dans ou à l'extérieur des locaux loués aucun changement de distribution, ni aucune transformation sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. S'ils sont autorisés, ceux-ci resteront la propriété du bailleur en fin de bail et ceci sans indemnité.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

A défaut d'autorisation, le bailleur pourra exiger que, avant son départ, le preneur remette les locaux ou leurs équipements dans leur état initial, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées. Auquel cas, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés. Par contre, si les travaux engagés par le locataire mettaient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux, le bailleur pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux faute de résiliation du présent bail.

6° - Impôts et taxes

Le preneur acquittera avec exactitude la taxe d'habitation et, d'une manière générale, toutes les contributions lui incombant personnellement et dont le propriétaire ne peut être responsable à un titre quelconque.

Il devra rembourser au bailleur la taxe de contributions sociales attachée au revenu locatif de l'immeuble, objet des présentes, ainsi que la taxe foncière.



7° - Garanties

Le preneur devra maintenir les locaux constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont le bailleur pourrait être responsable.

8° - Assurance

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs Compagnie d'assurances, représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les bâtiments, le mobilier, tant pour son compte que pour celui du propriétaire, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers. Le propriétaire renonce à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le locataire, notamment par application des articles 1302, 1732 à 1735 du Code Civil, de même son assureur renoncera à tous recours que, comme subrogé dans les droits du propriétaire, il pourrait exercer contre le locataire (et ses assureurs) dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garanties.

De même, le locataire renonce à tous recours contre le propriétaire, notamment en application des articles 1719 et 1721 du Code Civil, et s'engage à obtenir cette clause de ses assureurs.

Le locataire garantira, également, les risques de responsabilité civile de l'immeuble.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de toute personne et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

9° - Cession et sous-location

Le preneur devra occuper les locaux loués par lui-même. Il ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie, ni même prêter les lieux loués, sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

10° - Visite des lieux

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble.

En cas de mise en vente des locaux loués, ou en cas de cessation du présent bail, dans les 3 derniers mois précédant la fin de celui-ci, le preneur devra laisser visiter les lieux loués à tout amateur, accompagné du bailleur ou de son représentant, deux heures par jour, de 16 à 18 heures à l'exception des dimanches et jours fériés.

11° - Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances du bailleur relativement à l'exécution de l'une des clauses du bail ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un LOYER ANNUEL de VINGT ET UN MILLE CENT VINGT EUROS (21.120,00) qui sera payable mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, au domicile du bailleur et pour la première fois le 1^{er} décembre 2005.

Le bailleur déclare que ce loyer est librement fixé, les locaux objet de la location étant conformes aux normes définies par le décret 89-98 du 15 février 1989 pris pour l'application de l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 et faisant l'objet d'une première location, conformément aux dispositions de l'article 17 a) de la loi du 6 juillet 1989

REVISION

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation du contrat de prêt du compte [REDACTED]

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur a versé, à l'instant même, au bailleur, qui le reconnaît, la somme de [REDACTED], représentant deux mois de loyers à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou son renouvellement. Le montant de ce dépôt sera remboursé au locataire à son départ, dans un délai de deux mois, déduction faite des sommes restant dues au bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour réparations locatives.

En aucun cas, le preneur, ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur ce dépôt de garantie.

①
[Signature]

[Signature]

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement, à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges dûment justifiées, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux et faute de saisine du juge dans les conditions prévues par la loi, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, au cas où le locataire ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il dépend en cette qualité, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.

CESSION - SOUS-LOCATION - VENTE

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

RESILIATION PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois. Toutefois la durée du préavis est réduite à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire, s'il est âgé de plus de 65 ans, justifie un changement de domicile.

Dans ces cas, il appartient au locataire de fournir les justificatifs permettant la réduction du délai de préavis. Le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur élit domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

Fait à PROVINS, sur 5 pages, en 2 exemplaires.
Le 02/12/2005.

LE BAILLEUR

"Lu et approuvé & signature"



LE LOCATAIRE

"Lu et approuvé & signature"

