



CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VIDES

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 08/07/89)

CONDITIONS PARTICULIERES

LE BAILLEUR :

Nom : CP PATRIMONY HOLDING

Adresse : 6 rue Pierre GENDRE

84000

Avignon

Dénommé(s) ci-après « LE BAILLEUR », (au singulier)

LE(S) LOCATAIRE(S) :

Nom : Monsieur ~~Quaracha~~ Khalid **OUARGA**

Adresse : 41A Bd Sixte Isnard 84000 Avignon

Téléphone : 0662376705

Né(e) le : 25.06.1980 à Vierzon

Nationalité : Française

Nom : Mademoiselle Defer Julie

406C avenue des griffons 84700 Sorgues

Téléphone : 0631192213

Né(e) le : 03.02.1984 à Bauvais

Nationalité : Française

Dénommé(s) ci-après « LE LOCATAIRE », (au singulier)

MONTANT DES PAIEMENTS:

Loyer : (en chiffres) 780 €

(en lettres) Sept Cent Quatre-vingt euros

Charges : (en chiffres) 10 €

(en lettres) Dix euros

TOTAL MENSUEL : (en chiffres) 790€

(en lettres) Sept Cent Quatre-vingt dix euros

Dépôt de garantie : (en chiffres) 780 €

(en lettres) Sept Cent Quatre-vingt euros

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:

Appartement dans RDC de Maison. Nombre de pièces : 4 Surface approximative : 75m2 environ

Adresse : 6 rue Pierre Gendre 84000 Avignon

(Côté sud)

(Côté impasse Bonneau)

Etage : RDC

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :

☐ Gardiennage ☐ Ascenseur ☐ Chauffage collectif ☒ Antenne TV collective ☐
☐ Vide-ordures ☐ Interphone ☐ Espace(s) vert(s) ☐ Eau chaude collective ☐

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION :

Loué(e) à usage d'Habitation Principale

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

DUREE ET RENOUVELLEMENT :

Durée de contrat : 3 années reconductible par tacite reconduction par période de : 1 an

Date de départ du bail : 22 / 03 / 2019

Date de fin de bail : 22 / 03 / 2022

Indice de référence pour la révisions du loyer : 3e Trimestre 2018, Valeur : 128,45

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION:

Adresse : 58 rue J et R. Reinande

CP 84130

Ville : Le Pontet

Téléphone : 06 90 38 72 34

MONTANT DES HONORAIRES DE LOCATION, PARTIE LOCATAIRE :

LA DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de 1 an (voir conditions particulières en page 1) faute de congé préalable.

LE LOYER - REVISION

LE LOYER MENSUEL:

Il est payable d'avance le 5 de chaque mois, soit au BAILLEUR, **CP PATRIMONY Holding**, par virement automatique.

Le loyer est de 780€ (Sept Cent Quatre-vingt Euros) HORS CHARGES

LA REVISION DU LOYER :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le 1^{er} Juin (Puisque la signature tombe en cours de moi de Mai).

L'indice INSEE au jour des présentes est 128,45 (au troisième trimestre 2018)

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir conditions particulières en pas 1) Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le LOCATAIRE en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie, à compter de la date de signature du bail le 22/03/2019.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé aux présentes. Il comprend :

- ☒ Etat des risques naturels et technologiques
- ☒ Constat de risques d'exposition au plomb (pas de peinture au plomb)
- ☒ Diagnostic de performance énergétique

Déclaration du BAILLEUR : le bien, objet des présentes, a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances ? ☐ OUI ☒ NON

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de 780€ (Sept Cent Quatre-vingt Euros, soit un mois de loyer).

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de deux mois de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au-delà de deux mois produira intérêt au taux légal au profit du LOCATAIRE. Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le LOCATAIRE a pour obligation de maintenir le bien dans le même état qu'il l'a reçu et d'entretenir le jardin pour qu'il puisse être utilisé dans de bonnes conditions sans que le BAILLEUR n'est à intervenir (Tonte de la pelouse, tailler les arbustes à hauteur de 3mètres maximum, entretenir les plantes, arbuste et herbes du jardin...).

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte).
- par le LOCATAIRE à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs suivants : mutation professionnelle, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion, s'il obtient son premier emploi au sens de l'art.223 de la loi de « modernisation sociale » du 17 janvier 2002.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué sous peine de nullité. Ce motif doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire). ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au locataire pendant deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être signifié à l'autre partie **par lettre recommandée avec accusé de réception** ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- **Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.** Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- **User PAISIBLEMENT** des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- **Répondre des dégradations** et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- **Prendre à sa charge l'entretien courant du logement** et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- **Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée** (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir **au moins une fois par an** les équipements individuels (CLIMATISATION...) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- **Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations** se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- **Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués** et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, 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.
- **Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration** des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- **Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage** sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- **Respecter le règlement intérieur** de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- **S'assurer contre les risques locatifs** dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux,... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- **Occuper personnellement les lieux loués** : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer 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.
- **Laisser visiter**, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- **Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations** (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)
- **Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués** et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU ; décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002).
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

NEANT

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 150 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit de **dix pour cent sur** le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non-respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation **égale à deux fois le loyer quotidien** sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Les preneurs s'engagent à souscrire à une assurance multirisque habitation et **à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux** et chaque année si la location dure plus d'une année.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire **par lettre recommandée A.R. en respectant un délai** suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

- ☒ Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- ☒ Etat descriptif et inventaire du mobilier.
- ☒ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- ☒ Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.

Nombre de clés remises :

RAYES NULS	
	mots
	lignes
	chiffres

FAIT A *Avignon*, LE *22/03/2019* EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

lu et approuvé


LE(S) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »

lu et approuvé

lu et approuvé


LA OU LES CAUTION(S)

« lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution solidaire »

