

CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8 juillet 1989)

LE PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION EST COMPOSÉ

- d'une première partie comprenant toutes les dispositions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les dispositions générales qui lui sont applicables.

Entre les soussignés, ci-après dénommés, « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE », il a été fait et convenu ce qui suit :

1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1 - BAILLEUR

A - personne physique ou société civile de famille ou indivision

Madame SGARAVIZZI Marie 11, Avenue Capitaine FISCHER 06200 NICE

B - personne morale

Représenté par M AGENCE CALIFORNIE SARL au capital de 750.000 Frs

Administrateur de biens régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à

NICE 207, Avenue de la Californie 06200 gérant MENARDI Michel

1.2 - LOCATAIRE

Monsieur EL BEJI Nourredine né le 22 juillet 1952 à MENZEL
BOURGUIBA Tunisie demeurant 112, Avenue de la Californie
06200 NICE

1.3 - LOCAUX LOUÉS

- situation : immeuble sis à NICE 4, Bd Carlone 06200

bâtiment : étage : 2° porte : gauche

- désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Entrée, trois pièces, cuisine, salle d'eau, W.C., balcon, cave

formant le lot n° et représentant
générales de l'immeuble.

tantièmes des parties communes

- équipements à usage commun (1)

chauffage collectif - fuel - gaz - charbon - électricité - ascenseur -
interphone - porte à code - antenne - autre

- locaux accessoires : (1)

garage n° /	parking n° /	lot n°	tantièmes
cave n°	grenier n° /	lot n°	tantièmes

- destination des locaux : (1)

Usage exclusif d'habitation principale

Usage mixte professionnel et habitation principale

Profession :

1.4 - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, DISPOSITIONS GÉNÉRALES - durée du bail)

1.4.1 - Durée : TROIS ans

Date d'effet du bail : 10 OCTOBRE 1995

Date d'échéance du bail : 09 OCTOBRE 1998

(1) Cocher la case correspondante ou rayer les mentions inutiles.

E IV

1.4.2 - Durée abrégée par dérogation

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation à préciser au paragraphe 1.10 « Autres conditions particulières ».

1.5. - LOYER - RÉVISION

1.5.1. - Loyer :

le montant du loyer mensuel est de : (1) **DEUX MILLE QUATRE CENTS FRANCS**

payable par mois , par trimestre , d'avance le premier jour du terme
à terme échu le dernier jour du terme .

1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : **10 OCTOBRE**

Le dernier indice connu à ce jour est :

– indice du **1ER** trimestre 19 **95**

– valeur de l'indice : **1017**

1.6. - CHARGES

payables avec la même périodicité que le loyer :

– montant des charges provisionnelles mensuelles à la date de ce jour : **DEUX CENTS FRANCS**

– droit de bail à la date de ce jour = 2,50 % du montant du loyer principal.

Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

1.7 - DÉPÔT DE GARANTIE

Montant du dépôt de garantie versé par le LOCATAIRE : **NEANT**

1.8. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est : **AGENCE CALIFORNIE SARL**

titulaire de la carte professionnelle n° **1193 G** délivrée par la préfecture de **s Alpes Maritimes**

garanti par la Caisse de Garantie de la FNAIM
129, rue du Faubourg-Saint-Honoré à PARIS, sous le numéro d'adhérent : **5314**

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.9 - FRAIS ET HONORAIRES

Le montant des honoraires est de : **NEANT**

Les frais et honoraires des présentes seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à la loi et comprennent les frais de rédaction d'acte et, éventuellement, les honoraires de négociation, les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Les frais d'établissement de l'état des lieux de sortie ne donneront lieu à honoraires que si cet état des lieux de sortie était effectué indépendamment de l'état des lieux d'entrée du locataire suivant. Ils seront facturés à chacune des parties pour leur quote-part.

Les frais et honoraires de renouvellement éventuel du présent bail seront établis selon le tarif du cabinet et également partagés par moitié entre le bailleur et le locataire conformément à la loi.

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou requis par l'une des parties, les droits ainsi que les frais de timbres lui en incomberaient.

1.10 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.10.1 - Motif de la durée abrégée

Conformément à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 et au paragraphe 2.1.2 du présent bail, le BAILLEUR ou son représentant précise ici le motif justifiant la durée abrégée.

1.10.2 - Convention sur travaux

Conformément à l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989 et au paragraphe 2.14 du présent bail, le LOCATAIRE et le BAILLEUR ou son représentant indiquent ici la nature de la convention pour travaux sur laquelle ils se sont entendus. **Le preneur s'engage à effectuer les travaux de remise en état de l'appartement conformément au devis ci-joint. En compensation il n'est pas demandé de dépôt de garantie et le premier loyer ne sera payable qu'au 1er février 1996. Un état des lieux sera effectué après les travaux.**

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

EN 

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, 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.

2.1 - DURÉE DU BAIL (articles 10 et 11)

Les deux sous-paragraphes suivants ne concernent pas le bail de huit ans.

2.1.1 - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2 - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification ;

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

— d'utiliser des locaux loués autrement qu'à usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;

— d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE 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 ;

— de faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

— de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2.3 - OBLIGATIONS DES PARTIES (articles 6 et 7)

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1 - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état.

2.3.2 - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse (entretien qui incombe en totalité au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux

loués, et fournir au BAILLEUR les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le LOCATAIRE ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3 - Le LOCATAIRE devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublants en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des présentes.

2.3.4 - Le LOCATAIRE ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire et, dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés par les entrepreneurs et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du LOCATAIRE. Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tablettes fixées au murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le bailleur a la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général.

2.3.5 - Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, dans le cadre des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été préalablement averti.

2.3.6 - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion ;

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le BAILLEUR sur les sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes 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, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par 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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.7 - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particu-

M *EN*

lier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

2.3.8 - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'est pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble.

Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.9 - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

2.3.10 - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.11 - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.12 - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure ou par suite de gel, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

2.3.13 - Le LOCATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.14 - Au cas où le BAILLEUR déciderait l'installation de boîtes aux lettres avec plaques indicatrices, le LOCATAIRE devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées. Le LOCATAIRE ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau sauf autorisation du BAILLEUR.

2.3.15 - En cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble ou s'il en existe déjà une, le LOCATAIRE devra se brancher obligatoirement sur elle, s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce, moyennant le paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne, et d'une prestation annuelle pour frais d'entretien, remplacement ou autre.

2.3.16 - Le BAILLEUR pourra remplacer le gardien ou l'employé d'immeuble éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Le

LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits de ce gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

2.3.17 - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui lui seront précisées par le BAILLEUR ou, à défaut d'accord, entre 17 heures et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.18 - Le LOCATAIRE et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu, chez le mandataire du BAILLEUR, communication des clauses non contraires aux présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes.

2.3.19 - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en tout état au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.20 - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

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

- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4 - LOYER

2.4.1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au LOCATAIRE.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

Tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

2.4.2 - RÉFÉRENCES ARTICLE 19 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

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 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. »

2.5 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

E IV M

2.6 - DÉPÔT DE GARANTIE (article 22)

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, ainsi que son mandataire le reconnaît, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le 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 conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit la réception par le BAILLEUR de l'état liquidatif des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

2.7 - ÉTAT DES LIEUX (article 3)

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés par moitié, lors de la remise et de la restitution des clés. Cet état des lieux demeurera joint aux présentes.

A défaut d'état des lieux établi amiablement, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties deux jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

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.

2.8 - CHARGES (article 23)

2.8.1 - En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision :

— les charges et prestations 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 ;

— le droit de bail.

Dans le cas où la présente location serait placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée soit par obligation légale, soit par option volontaire du BAILLEUR, le LOCATAIRE s'oblige à payer cette taxe qui se substituerait au droit de bail.

2.8.2 - Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3 - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et autres, ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage, et autres collectifs.

2.9 - RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction.

2.10 - RÉSILIATION - CONGÉ (articles 12 et 15)

2.10.1 - Résiliation du bail

2.10.1.1 - Par le LOCATAIRE

— avec préavis de TROIS MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le bail en cas de mutation professionnelle ou de perte d'emploi, à condition de justifier du motif invoqué. Le LOCATAIRE, âgé de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile, peut également donner congé à tout moment avec un préavis réduit à un mois à condition de justifier du motif invoqué.

2.10.1.2 - Par le BAILLEUR

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le BAILLEUR :

— en application des « CLAUSES RÉSOLUTOIRES » ci-après énoncées ;

— ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

Le contrat de location est résilié de plein droit, savoir :

— par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE » ;

— en cas d'inexécution des obligations du LOCATAIRE pour non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;

— à défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs par le LOCATAIRE dans les conditions ci-dessus définies.

2.10.1.3 - Forme

La résiliation en cours de bail par le BAILLEUR doit faire l'objet d'un commandement par acte d'huissier.

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

2.10.2 - CONGÉ

2.10.2.1 - Congé - Forme - Préavis

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme :

— par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

— ou par notification par acte d'huissier, savoir :

par le LOCATAIRE sous réserve d'un préavis de TROIS MOIS (ramené à UN MOIS dans l'un des cas prévus au paragraphe 2.10.1.1 ci-dessus) ; - par le bailleur sous réserve d'un préavis de SIX MOIS.

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité (article 15). Ce motif doit être fondé :

— sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise - 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. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis) ;

— sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

Pour le bail de huit ans, article 28 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, si à l'expiration du contrat le locataire est âgé de plus de soixante cinq ans ou handicapé - visé au 2° de l'article 27 de la loi du 1^{er} septembre 1948 - il bénéficiera du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de ladite loi, observation faite que le loyer sera fixé selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et non à la surface corrigée.

2.10.2.2 - Computation du délai

Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.2.3 - Expiration du délai de préavis

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

2.11 - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE (article 14)

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE ou de son décès, le présent bail se poursuivra ou sera transféré au profit :

— de son conjoint, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du Code civil ;

— des descendants vivant avec lui à la date d'abandon de domicile ou du décès ;

— de ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou par

EN RE

le décès du LOCATAIRE. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'événement l'ayant entraînée.

2.12 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE (article 24)

Il est expressément convenu qu'à défaut, savoir :

- a) du paiement du dépôt de garantie ;
 - du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ;
 - et de ses accessoires.
- b) de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie sous le paragraphe 2.3.6 ;
 - de se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, DEUX MOIS (voir a) UN MOIS (voir b) après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

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 commandement, sommation ou signification ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats, seront à la charge du LOCATAIRE qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, notwithstanding l'expulsion.

De convention expresse, les parties conviennent que le juge compétent sera le juge statuant en matière de référé. En outre, le locataire devra saisir le juge dans les délais ci-dessus fixés à peine de forclusion.

2.13 - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

2.13.1 Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de

DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.13.2 Dépôt de garantie

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 légaux 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.

2.14 - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.15 - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

2.16 - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

2.17 - ÉLECTION 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.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT ET SIGNÉ AU CABINET DU MANDATAIRE
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE et le 10 octobre
EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES
ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR
ou son mandataire

LE LOCATAIRE
Lu et approuvé « signature »

Lu et approuvé
O. J. [Signature]



[Signature]
Lu et approuvé



1 Boulevard Wilson, Les Terrasses - 06600 ANTIBES

Tel: 04.93.34.00.07 - Fax: 04.93.34.83.07

Email : emsimmobilier@wanadoo.fr

Site : www.emsimmobilier.com

RCS ANTIBES 440504728 - SIRET 44050472800021 - SARL au Capital de 7700 euros - Carte professionnelle CPI 0605 2017 000 021 891
Garantie Groupement Français de Caution Grenoble

AVIS D'ECHEANCE

A ANTIBES, le 02/01/2019

Mandat : REY Renée (0204)
Immeuble : 4, Boulevard Carlone (0519)
4, Boulevard Carlone-
06200 NICE
F3 (0012)
Bât 00 Escalier

Mr Nourredine EL BEJI
4, Boulevard Carlone
06200 NICE

QUITTANCE	MONTANTS
Période du 01.12.2018 au 31.12.2018	
Loyer	539.47
Provision sur charges	18.00
Ordures menageres	189.97
Total de la Période	747.44

La présente quittance ne libère l'occupant que pour la période indiquée et annule tout reçu à valoir.
Elle n'est pas libératoire des loyers ou indemnités d'occupation antérieurs impayés et est délivrée sous réserve de toutes instances judiciaires en cours.

AVIS D'ECHEANCE 0034	MONTANTS
Situation de votre compte	
Solde au 30.11.2018	-742.61
Période du 01.12.2018 au 31.12.2018	747.44
CAF	-326.00
Solde créditeur	-321.17
Période du 01.01.2019 au 31.01.2019	
Loyer	539.47
Provision sur charges	18.00
Solde charges	8.58
Total de l'échéance	566.05
Total à régler (1)+(2)	244.88

(1)

(2)

Cet avis est une demande de paiement et ne peut, en aucun cas, avoir valeur de quittance. Il porte sur les arriérés éventuels relatifs aux périodes précédentes. Le règlement des sommes dues doit être effectué, au plus tard, dans les cinq jours.

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être collés au dos de vos chèques =====>>

Mr Nourredine EL BEJI
01.01.2019
244.88€