

CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du 6/7/1989 modifiée
LOCAUX NON MEUBLES HABITATION PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Patrick PENICHAUD, né le 5 novembre 1953, de nationalité française, demeurant 15 rue des Minimes, 60200 COMPIEGNE

Ayant pour mandataire -L'ETUDE CONSTANTIN PECQUEUR - (SARL) au capital de 7.622,45 € dont le siège est 65, rue Caulaincourt 75018 PARIS - RCS PARIS 326 171 543 (00027) code APE 6832A - Cartes gestion n° G 2753 - 1.540.000 € & Transaction n° T 3895 120.000 € Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie - 75008 PARIS Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de ALLIANZ - 87 RUE RICHELIEU - 75002 PARIS sous le numéro de police 40.419.380 - Téléphone 01.42.52.13.22 Télécopie 01.42.52.00.76. E.mail : gerance@constantin-pecqueur.net Numéro de TVA Intracommunautaire FR 78326171543, représentée par son gérant Monsieur Thierry UNAL de CAPDENAC

Dénommé « le BAILLEUR » d'une part,

ET :

Mademoiselle Yosser REZGUI, née le 28 janvier 1993 à CARTHAGE (TUNISIE) célibataire, ingénieure en informatique, et
Mademoiselle Fatma REZGUI, née le 9 août 1991 à CARTHAGE (TUNISIE) célibataire, étudiante, demeurant ensemble au 88, rue Damrémont 75018 PARIS.

Dénommé « le LOCATAIRE » d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un immeuble en copropriété,
Construit avant 1946
Sis à PARIS (18^{ème}) 11, rue Duhesme, bâtiment B, au 4^{ème} étage gauche : un appartement comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre avec placards, une salle de bains, un WC.

Lot n° 33 représentant les 20/1000èmes des parties communes générales.
Chauffage individuel Gaz.
Eau chaude individuelle Gaz.
Usage exclusif d'habitation principale.
Internet ADSL.

Énumération des équipements communs : digicode.

Conformément à la loi 2009-323 du 25 mars 2009 il est indiqué que la surface habitable des biens loués est de 37,83 m².

FIXATION et REVISION DU LOYER

Le loyer est fixé en application de l'article 17.-b). Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé.
Dernière échéance locative en date du : 12/04/2018

LOYER EN PRINCIPAL	Neuf cent quatre vingt trois euros soixante quatre cents	983,64 €
PROVISION POUR CHARGES	Quarante cinq euros	45,00 €
TOTAL MENSUEL	Mille vingt huit euros soixante quatre cents	1028,64 €

LOYER et CHARGES

Le loyer ci-après fixé est identique au dernier loyer du précédent locataire éventuellement révisé. En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Durant six mois à compter de l'envoi des régularisations, les pièces justificatives seront tenues, dans des conditions normales, à la demande du locataire, sur rendez-vous, au domicile du BAILLEUR ou de son représentant à ses jours et heures de réception.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le locataire s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par le bailleur. Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. * Seront facturés au locataire, en sus de la provision pour charges ci-dessous définie : La taxe d'enlèvement des ordures ménagères et le cas échéant le coût du contrat d'entretien de la chaudière et/ou chauffe-eau desservant les lieux loués.

Contrat de location ECP.V.12/2017

Etude CONSTANTIN PECQUEUR ::

Paraphes : LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE :

LA CAUTION :

LE LOCATAIRE :

Page 1 sur 5

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :

LOYER EN PRINCIPAL	Neuf cent quatre vingt dix euros	990,00 €
PROVISION POUR CHARGES *	Quarante cinq euros	45,00 €
TOTAL MENSUEL	Mille trente cinq euros	1 035,00 €

* Pour mémoire : (Coût annuel sur la base de l'exercice précédent)

Enlèvement ordures ménagères * € 135,00

Contrat chaudière et/ou chauffe eau * € 166,00

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet le PREMIER de chaque mois et d'avance. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères et le contrat chaudière et/ou chauffe-eau seront facturés annuellement à l'échéance des taxes et du contrat.

REVISION DU LOYER (Art.17.-d de la loi du 6/7/89)

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet, sur la base de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E., l'indice de référence des loyers étant celui du 2ème trimestre 2018 dont la valeur est : 127.77 ; ou tout autre indice de remplacement réglementaire.

DATE DE PRISE D'EFFET

Le présent contrat prendra effet le : 6 aout 2018

DUREE INITIALE DU CONTRAT (art.10 et 13 de la loi)

La durée du présent bail est de : **TROIS (3) ANS**

Le présent contrat est conclu pour une durée au moins égal à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « société civile familiale »), ou à 6 ans (bailleur « personne morale ») :

RENOUVELLEMENT (articles 10,11,13 et 17, § c de la loi)

1 - Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :

- Soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale").

- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égal à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale"). Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

2 - À défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévus ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égal à TROIS ANS (bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale"). À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévus ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée égale à 3 ans (bailleurs "personne physique" ou "Sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

CONGÉ (articles 13 et 15 de la loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R., par acte d'huissier ou par remise en mains propres contresigné des parties :

- Par le Locataire, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

- Par le Bailleur, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- En cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui peut n'être que le bailleur (personne physique), son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou l'un des associés (bailleur « Sté civile familiale »).

- En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

- Pour motif légitime et sérieux pour manquement aux clauses du présent contrat ou pour toute infraction caractérisée concernant la réglementation en vigueur

DEPOT DE GARANTIE (art.22 de la loi).

Ce dépôt qui ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire aux paiements des derniers mois de loyers sera de :

En chiffres	En lettres	€
990,00 €	Neuf cent quatre vingt dix	euros

Conformément à l'article 22, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder UN MOIS de loyer net de charges.

Contrat de location ECP V.12/2017

Etude CONSTANTIN PECQUEUR ::

Paraphes : LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE :

LA CAUTION :

LE LOCATAIRE :

Page 2 sur 5

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuelle. Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (art. 1686 du C.G.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

À défaut de restitution dans le délai de un mois, le solde restant du après arrêté des comptes produira intérêt conformément à la loi en vigueur au profit du locataire.

ETAT DES LIEUX (art.3 de la loi)

Conformément à l'article 3 de la loi, et à la demande du BAILLEUR et du LOCATAIRE un état des lieux contradictoire sera établi par l'Etude Constantin Pecqueur lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution.

À défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

TRAVAUX EVENTUELS (art.6 §a et art.17 §e de la loi)

Travaux éventuellement exécutés par le locataire : Conformément à l'article 6 § a de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 26, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, seront indiquées ci-après.

NATURE DES TRAVAUX EXECUTES PAR LE LOCATAIRE : NEANT MODIFICATION OU IMPUTATION DE LOYER : NEANT

Travaux d'amélioration éventuellement exécutés par le bailleur : Conformément à l'art.17 §e de la loi, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En application du code de la santé publique Art. L 1334-5 à L 1334-10 - R 1334-12 et en application de l'art. L 1334-7 du CSP il est fourni au preneur le diagnostic plomb (pour les biens construits avant 1948), performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques dont le preneur déclare avoir parfaitement connaissance. Ces documents, ratifiés par le preneur, restent annexés au bail.

CONDITIONS GENERALES de la loi n°89-462 OBLIGATION DU BAILLEUR (art.3 et 6 de la loi) :

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement, hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre ci-avant.
 - 2 - 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, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux ci-avant.
 - 3 - Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
 - 4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
 - 5 - Remettre une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
 - 6 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
 - 7 - Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
 - 8 - Préciser sur le contrat son nom et son domicile (dénomination et siège social) et le cas échéance, ceux de son mandataire.
- En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée A.R. au locataire ses nom et domicile et le cas échéance ceux de son mandataire.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art.7 et 9-1 de la loi) :

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
 - 2 - User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
 - 3 - Répondre des dégradations et 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.
 - 4 - 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 décret en conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n°87-712 du 26/08/1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
 - 5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleur gaz ...) et en justifier à première demande du bailleur.
 - 6 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
 - 7 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements, le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'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.
 - 8 - 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 2ème et 3ème alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
 - 9 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur.
 - 10 - 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.
- À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.
- 11 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord ECRIT 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.
 - 12 - Laisser visiter, en vue vente ou location, les lieux loués 2 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 17 et 19 heures

Contrat de location ECP V.12/2017

Page 3 sur 5

Etude CONSTANTIN PECQUEUR

Paraphes : LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE :

LA CAUTION :

LE LOCATAIRE :

13 - S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'article 1751^{er} du Code Civil, les notifications ou significations faites, à compter du 1/01/1995, par le bailleur au locataire sont valablement faites à l'égard de son conjoint.
14 - Malgré les dispositions de l'article L.123-10 du code du commerce, il est expressément indiqué que le LOCATAIRE n'aura pas la faculté d'immatriculer son entreprise dans les lieux loués et ce quelle que soit la nature de son activité. Cette interdiction vaut pour la période initiale du contrat de location et pour toutes les périodes de tacites reconductions.

CAUTIONNEMENT (art.22-1 de la loi 6/7/89)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.

Dispositions applicables aux cautionnements consentis à partir du 1/9/1994 :

Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

La personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

- Indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- Reconnaître la portée et la nature de son engagement ; limiter la durée de son engagement ; à défaut, si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée, ou si la durée est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement son engagement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

CLAUSE RESOLUTOIRE et CLAUSES PENALES (Art.7 § q et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

- UN MOIS après un simple commandement demeuré infructueux, à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

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

1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, 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.

2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation au moins égale au loyer charge accessoires découlant du bail résilié et ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

HONORAIRES LOCATAIRE

Visite, constitution du dossier, rédaction du bail (12 € x m² TTC)	453,96 €
Etat des lieux (3 € x m² TTC)	113,49 €
HONORAIRES TOTAUX	567,45 €

LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 11.

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable "LE LOCATAIRE",

- Les héritiers ou représentant du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art.802 du Code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile savoir- le bailleur en sa demeure, et le locataire dans les lieux loués.

Le bailleur ou son mandataire remet au locataire ce jour les clés du logement suivant photocopie du trousseau ci-annexé.

Pièces jointes : Liste des charges et réparation locatives. Photocopie des clés remises.

COLOCATION

Si le présent bail est conclu en colocation il est ici précisé que dans le cas où un ou plusieurs colocataires désireraient donner congé c'est l'ensemble des colocataires qui devra donner congé faute de quoi le colocataire souhaitant se désolidariser de la présente location restera locataire et responsable de la bonne application des clauses et conditions du contrat et en particulier du règlement des échéances locatives.

Le changement d'un des colocataires entraînera la conclusion d'un nouveau contrat de location au nom des nouveaux colocataires sous réserve de l'acceptation du dossier par le bailleur ou son représentant.

Dépôt de garantie :

Le versement initial du dépôt de garantie sera réputé être versé en part égale entre les colocataires quelle que puisse être l'origine du versement des fonds. En conséquence en fin de contrat le dépôt de garantie sera reversé en part égale aux colocataires.

Les colocataires et éventuellement les garants devront faire leur affaire personnelle des accords pris entre eux concernant la constitution ou la restitution du dépôt de garantie il ne pourra être demandé au bailleur ou à son représentant de déroger au présent article.

INDEMNITE D'OCCUPATION

Contrat de location ECP V.12/2017

Etude CONSTANTIN PECQUEUR

Paraphes : LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE :

LA CAUTION :

LE LOCATAIRE :

Page 4 sur 5

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

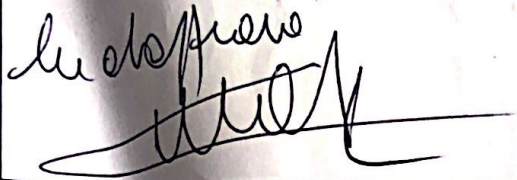
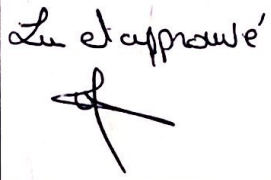
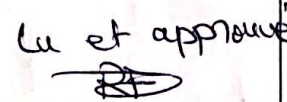
Pièces jointes :

« Le locataire » déclare avoir pris connaissance du constat de risque d'exposition au plomb, du diagnostic de performance énergétique et du plan de prévention des risques naturels et technologiques. Concernant le diagnostic amiante le locataire est informé de l'existence d'un dossier concernant l'immeuble les particuliers privés qu'il occupe. Il est précisé qu'un détecteur de fumée (DAAF) a été installé par le bailleur dans les lieux loués. Il appartient au locataire de veiller scrupuleusement à effectuer un test du bon fonctionnement du dispositif une fois par mois. Il appartient au locataire d'entretenir le détecteur notamment en changeant régulièrement les piles d'alimentations.

- x Un diagnostic de performance énergétique.
- x Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.
- x Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante.
- x Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- x Le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité
- x Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs 11 pages.
- x Un état des lieux.

Fait et signé à PARIS le 21/07/2018 en 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Le Bailleur ou son mandataire	Le Locataire
	 Lu et approuvé  Lu et approuvé

La, Les caution(s) :

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé. »

Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé.

