

BUREAU SYNDICAL

REUNION DU 28 FÉVIER 2011

Date de la convocation : 21 Février 2011

Sous la présidence de Madame Anne-Marie KEISER

Présents : Monsieur Henri LAURENT (1^{er} Vice-Président)
Monsieur Alain RENARD (2^{ème} Vice-Président)

Excusés : Monsieur Bernard LAURET (3^{ème} Vice-Président)
Monsieur Anacléto ALFONSO (Secrétaire)

**DÉLIBÉRATION N° 2011-02-28 B
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ « GARLAINE »
POUR LA LOCATION DE PLACES DE PARKING SISES
«JARDINS DE GAMBETTA» - 74, RUE GEORGES BONNAC À BORDEAUX**

DÉLIBÉRATION N° 2011-02-28 B
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ « GARLAINE »
POUR LA LOCATION DE PLACES DE PARKING SISES
«JARDINS DE GAMBETTA» - 74, RUE GEORGES BONNAC À BORDEAUX

CONSIDÉRANT que le Syndicat est locataire de locaux à usage de bureaux au 74 rue Georges Bonnac, Résidence « Jardins de Gambetta » ;

CONSIDÉRANT le recrutement de trois nouveaux agents et la nécessité de pouvoir leur proposer des places de parking sur Mériadeck ;

CONSIDÉRANT que la location de trois places de parking supplémentaires serait consentie aux conditions suivantes :

- Loyer pour 1 place :
 - 70 euros mensuel, soit 840 euros par an ;
- Provision pour charges :
 - 7 euros mensuel, soit 84 euros par an ;
- Prise d'effet du bail :
 - Au 1^{er} Mars 2011 pour la place n°47,
 - Au 1^{er} Mai 2011 pour les places n° 48 et 62.

Les frais d'honoraires s'élèvent à 418,60 euros TTC.

Un modèle de bail civil, joint en annexe, précise les modalités de mise en œuvre.

Dans ces conditions, je vous propose, Messieurs :

- **d'approuver la conclusion d'un contrat de bail civil** avec la SCI Garlaine domiciliée 212, avenue Jean-Jaurès à 75019 Paris,
- **de m'autoriser** à signer, au nom et pour le compte du Syndicat Mixte Gironde Numérique, le contrat de bail dont le modèle est joint à la présente délibération,
- **de m'autoriser à mandater** les frais d'honoraires,
- **de m'autoriser à mandater** annuellement le loyer auprès du mandataire.

Nombre de membres présents: 3

Nombre de suffrages exprimés: 3

Votes : Pour..... 3
 Contre.....0
 Abstentions....0

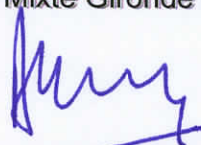
DÉLIBÉRATION N°2011-02-28 B
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ « CARLAINE »
POUR LA LOCATION DE PLACES DE PARKING SISÉS
«JARDINS DE GAMBETTA» - 74, RUE GEORGES BONNAC À BORDEAUX

Fait et délibéré au siège du Syndicat Mixte GIRONDE NUMÉRIQUE,

Le 28 FEV. 2011

Pour expédition conforme.

La Présidente
du Syndicat Mixte Gironde Numérique



Anne-Marie KEISER

www.girondenumerique.fr

Syndicat Mixte Gironde Numérique - 74, rue Georges Bonnac - «Jardins de Gambetta» Tour 4 (2^{ème} étage) - 33000 Bordeaux
Tél. : 05 35 54 08 84 - Mail : accueil@girondenumerique.fr

CONTRAT DE LOCATION

Articles 1714 à 1751 du Code Civil
Local ou emplacement à usage de garage, remise, ...

EMPLACEMENT à USAGE de PARKING
BOX AUTOMOBILE
LOCAL à USAGE de REMISE

Entre les soussignés

BAILLEUR

SCI GARLAINE

212, Avenue Jean Jaurès
75019 PARIS

représentée par sa gérante, Pennette
GARIGLIO dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle,
garantie financière, nom du négociateur...)

et

LOCATAIRE(S)

SYNDICAT MIXTE GIRONDE NUMÉRIQUE

74, rue Georges Bonnac
Tour 4 - 2ème étage
33000 BORDEAUX

représenté par sa présidente.

dénotné(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE les locaux ou emplacements ci-après désignés :

LOCAUX OU EMBACEMENTS

Adresse : Dans un ensemble immobilier dénotné "Les Jardins de Cambette"
74, rue Georges Bonnac à BORDEAUX (33000)

Désignation des lieux et équipements

Un emplacement de parking n° 48 en sous-sol et un emplacement de parking n° 62 en sous-sol.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales énumérées en pages 2 et 3, ainsi qu'aux conditions particulières fixées en page 4.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales de la location sont les suivantes :

I - DESTINATION du LOCAL ou de l'EMPLACEMENT

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

Cette condition est impérative ; en cas d'utilisation non conforme à sa destination du local ou de l'emplacement, LE PRÉSENT ENGAGEMENT SERA RÉSILIÉ en application de la clause résolutoire.

II - OBLIGATIONS du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du LOCATAIRE, et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 - Assurer au LOCATAIRE une jouissance paisible des lieux loués, et garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 - Remettre une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
- 4 - Fournir un dossier de diagnostic technique annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655 du 08.06.05).

Ce dossier comprend :

- à compter du 01.07.07 : le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
le LOCATAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ;
le propriétaire BAILLEUR tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat LOCATAIRE ;
- à compter du 12.08.08 : le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article (soit au plus tôt le 01.06.05 et au plus tard le 01.06.06 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret du 15.02.05)), le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de LOCATAIRE par l'état des risques naturels et technologiques.

III - OBLIGATIONS du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE prendra le bien objet des présentes en l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

La présente location est faite à titre personnel ; elle ne peut être cédée et le LOCATAIRE s'interdit toute sous-location même à titre gratuit, sauf autorisation écrite préalable donnée par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 - Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, ni déposer des marchandises dans lesdits passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 - N'user de la remise ou de l'emplacement loué que pour l'usage auquel elle ou il est destiné, et n'y apporter aucune modification.
- 4 - Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- 5 - Entretien en bon état l'emplacement ou le local faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien.
En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- 6 - Informer immédiatement le BAILLEUR de tous sinistres et 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 lieux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des lieux 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 des lieux loués.
- 8 - 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 clés, en lui produisant police et quittance(s).
Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le BAILLEUR n'ait à le lui demander.

EN CAS de LOCATION de LOCAL POSSÉDANT une FERMETURE INDIVIDUELLE :

- 9 - Ne pas introduire ni posséder aucun animal dans les lieux loués, sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.
- 10 - Prendre le local dans l'état où il se trouve au jour de l'engagement, sans pouvoir exiger aucune réparation à l'entrée en jouissance, ni pendant la durée de la location, et veiller au bon état et au bon fonctionnement de la fermeture : ne faire aucun percement de mur, aucune démolition ou aucun aménagement sans le consentement exprès et écrit du propriétaire.
Toutes améliorations faites par le LOCATAIRE resteront la propriété du BAILLEUR, et ce sans indemnité.

EN CAS de LOCATION de LOCAL ou d'EMPLACEMENT DESTINÉ à GARER un VÉHICULE :

- 11 - N'user du box automobile ou de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.
- 12 - Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles.
Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.
- 13 - Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours en découlant auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.
- 14 - N'entreposer aucune marchandise.

IV - LOYER, RÉVISION

FIXÉS EN PAGE 4

Le local ou l'emplacement n'étant pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers, le loyer est librement fixé entre les parties.

Ce loyer, fixé en page 4, ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune

Paraphes :

notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse. Le montant du loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

V - DUREE, CONGÉ, RECONDUCTION

INDIQUÉS EN PAGE 4

La durée de la location, indiquée en page 4, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale.

Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée en page 4.

VI - CHARGES

INDIQUÉES EN PAGE 4

Le LOCATAIRE paiera la quote part des charges qui peuvent lui incomber : chauffage, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus largement toutes charges afférant à la chose louée.

VII - DEPOT de GARANTIE

Son montant est indiqué en PAGE 4

La somme versée à titre de dépôt de garantie n'est pas productrice d'intérêts.

Elle sera remboursée à la fin de la location après la remise des locaux en état propre, restitution des clefs, et après déduction s'il y a lieu des réparations locatives.

Elle ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

VIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans les cas suivants :

- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées,
- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
- utilisation des locaux non conforme à leur destination contractuelle,
- inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement, qui sont toutes de rigueur.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du LOCATAIRE devenu occupant sans droit, ni titre, ordonnée par le juge.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, même s'il y a eu remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

IX - CLAUSES PÉNALES

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 réparation 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 égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs. 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.

X - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées au présent contrat, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

XI - FRAIS, HONORAIRES

A compléter éventuellement en PAGE 4

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes et les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués en page 4.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'y oblige.

XII - CAUTIONNEMENT

A compléter éventuellement en PAGE 4

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 :

- 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 : lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que 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.

Le BAILLEUR a une obligation (sous peine de déchéance des accessoires, frais, ...) d'information de la caution personne physique (loi n°98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le BAILLEUR est un BAILLEUR professionnel (art. L. 341-1 nouveau du code de la consommation).

Paraphes :

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est conclu aux prix, charges et conditions suivantes :

Durée du contrat (voir Conditions Générales Chapitre V)	Le présent contrat est conclu pour une durée de : <u>1 an</u>	
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : <u>1er mai 2011</u>	
Reconduction Congé (voir C.G. Chapitre V)	Sauf congé préalable, le présent contrat sera reconduit par période(s) d'une durée égale à la durée du bail initial. Le congé sera notifié à l'échéance du bail ou de chaque période de reconduction, et au moins <u>1 (un)</u> mois à l'avance.	
Montant des paiements (voir C.G. Chapitre IV)	Somme en toutes lettres (préciser la devise) Somme en chiffres	
LOYER MENSUEL	<u>Cent quarante euros</u>	<u>140,- €</u>
T. V. A.		
PROVISION sur CHARGES (voir C.G. Chapitre VI)	<u>Quarante euros</u>	<u>15,- €</u>
TOTAL MENSUEL	<u>Cent cinquante quatre euros</u>	<u>154,- €</u>
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance par (mois ou trimestre) <u>trimestre</u> et pour la première fois le <u>1er mai</u> entre les mains : <input type="checkbox"/> soit du BAILLEUR. <input checked="" type="checkbox"/> soit de son mandataire	
Révision de loyer (voir C.G. Chapitre IV)	Le loyer sera révisé chaque année le <u>1er mai 2011</u>	INDICE de RÉFÉRENCE <u>3 trimestre 2010</u> Valeur : <u>1520</u>
Dépôt de garantie (voir C.G. Chapitre VII)	Somme en toutes lettres (préciser la devise) Somme en chiffres	
	<u>Cent quarante euros</u>	<u>140,-</u>
	Cette somme correspond à <u>1</u> mois de loyer.	
le cas échéant Clause particulière		
le cas échéant Honoraires préciser la devise (voir C.G. Chapitre XI)	Les honoraires sont à la charge de :	
	Honoraires de négociation :	Honoraires de rédaction : Frais d'état des lieux : Total :
Élection de domicile	Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à :	
Documents annexés	<input type="checkbox"/> État des lieux <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi n° 89-462).	
Clés / Cartes magnétiques remises	Clés Nbre et N° :	Cartes magnétiques Nbre et N° :

SIGNATURES DES PARTIES

RAYÉS NULS	Fait et signé à _____ le _____	
_____ mois _____ en _____		originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.
_____ lignes		
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"	LE(S) LOCATAIRE(S) Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"	LA CAUTION Nom, prénom Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."

CONTRAT DE LOCATION

Articles 1714 à 1751 du Code Civil
Local ou emplacement à usage de garage, remise, ...

EMPLACEMENT à USAGE de PARKING

BOX AUTOMOBILE

LOCAL à USAGE de REMISE

Entre les soussignés

BAILLEUR

SCI GARLAINE

212, Avenue Jean Jaurès
75019 PARIS

représentée par sa gérante, Pierrette
GARIGLIO

dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle,
garantie financière, nom du négociateur...)

et

LOCATAIRE(S)

SYNDICAT MIXTE GIRONDE NUMÉRIQUE

74, rue Georges Bonnac Tour 4 - 2^{ème} étage
33000 BORDEAUX

dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE les locaux ou emplacements ci-après désignés :

LOCAUX OU EMBLEMENTS

Adresse : 74, rue Georges Bonnac à BORDEAUX (33) dans un ensemble immobilier
dénommé "Les Jardins de Gambetta".

Désignation des lieux et équipements

Un emplacement de parking n° 47 en sous sol.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales énumérées en pages 2 et 3, ainsi qu'aux conditions particulières fixées en page 4.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales de la location sont les suivantes :

I - DESTINATION du LOCAL ou de l'EMPLACEMENT

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

Cette condition est impérative ; en cas d'utilisation non conforme à sa destination du local ou de l'emplacement, LE PRÉSENT ENGAGEMENT SERA RÉSILIÉ en application de la clause résolutoire.

II - OBLIGATIONS du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du LOCATAIRE, et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 - Assurer au LOCATAIRE une jouissance paisible des lieux loués, et garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 - Remettre une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
- 4 - Fournir un dossier de diagnostic technique annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655 du 08.06.05).

Ce dossier comprend :

- à compter du **01.07.07** : le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
le LOCATAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ;
le propriétaire BAILLEUR tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat LOCATAIRE ;
- à compter du **12.08.08** : le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article (soit au plus tôt le 01.06.05 et au plus tard le 01.06.06 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret du 15.02.05)), le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de LOCATAIRE par l'état des risques naturels et technologiques.

III - OBLIGATIONS du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE prendra le bien objet des présentes en l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

La présente location est faite à titre personnel ; elle ne peut être cédée et le LOCATAIRE s'interdit toute sous-location même à titre gratuit, sauf autorisation écrite préalable donnée par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 - Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, ni déposer des marchandises dans lesdits passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 - N'user de la remise ou de l'emplacement loué que pour l'usage auquel elle ou il est destiné, et n'y apporter aucune modification.
- 4 - Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- 5 - Entretenir en bon état l'emplacement ou le local faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien.
En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- 6 - Informer immédiatement le BAILLEUR de tous sinistres et 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 lieux loués et leurs équipements : le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des lieux 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 des lieux loués.
- 8 - 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 produisant police et quittance(s).
Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le BAILLEUR n'ait à le lui demander.

EN CAS de LOCATION de LOCAL POSSÉDANT une FERMETURE INDIVIDUELLE :

- 9 - Ne pas introduire ni posséder aucun animal dans les lieux loués, sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.
- 10 - Prendre le local dans l'état où il se trouve au jour de l'engagement, sans pouvoir exiger aucune réparation à l'entrée en jouissance, ni pendant la durée de la location, et veiller au bon état et au bon fonctionnement de la fermeture ; ne faire aucun percement de mur, aucune démolition ou aucun aménagement sans le consentement exprès et écrit du propriétaire.
Toutes améliorations faites par le LOCATAIRE resteront la propriété du BAILLEUR, et ce sans indemnité.

EN CAS de LOCATION de LOCAL ou d'EMPLACEMENT DESTINÉ à GARER un VÉHICULE :

- 11 - N'user du box automobile ou de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.
- 12 - Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles.
Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.
- 13 - Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours en découlant auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.
- 14 - N'entreposer aucune marchandise.

IV - LOYER, RÉVISION

FIXÉS EN PAGE 4

Le local ou l'emplacement n'étant pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers, le loyer est librement fixé entre les parties.

Ce loyer, fixé en page 4, ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune

Paraphes :

notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse.

Le montant du loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

V - DURÉE, CONGÉ, RECONDUCTION

INDIQUÉS EN PAGE 4

La durée de la location, indiquée en page 4, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale.

Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée en page 4.

VI - CHARGES

INDIQUÉES EN PAGE 4

Le LOCATAIRE paiera la quote part des charges qui peuvent lui incomber : chauffage, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus largement toutes charges afférant à la chose louée.

VII - DÉPÔT de GARANTIE

Son montant est indiqué en PAGE 4

La somme versée à titre de dépôt de garantie n'est pas productrice d'intérêts.

Elle sera remboursée à la fin de la location après la remise des locaux en état propre, restitution des clefs, et après déduction s'il y a lieu des réparations locatives.

Elle ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

VIII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans les cas suivants :

- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées.
- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- utilisation des locaux non conforme à leur destination contractuelle.
- inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement, qui sont toutes de rigueur.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du LOCATAIRE devenu occupant sans droit, ni titre, ordonnée par le juge.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, même s'il y a eu remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

IX - CLAUSES PÉNALES

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 réparation 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 égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.
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.

X - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées au présent contrat, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

XI - FRAIS, HONORAIRES

A compléter éventuellement en PAGE 4

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes et les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués en page 4.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'y oblige.

XII - CAUTIONNEMENT

A compléter éventuellement en PAGE 4

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 :

- 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 : lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que 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.

Le BAILLEUR a une obligation (sous peine de déchéance des accessoires, frais, ...) d'information de la caution personne physique (loi n°98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le BAILLEUR est un BAILLEUR professionnel (art. L. 341-1 nouveau du code de la consommation).

Paraphes :

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est conclu aux prix, charges et conditions suivantes :

Durée du contrat <small>(voir Conditions Générales Chapitre V)</small>	Le présent contrat est conclu pour une durée de : <u>1 an</u>		
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : <u>1^{er} mars 2011</u>		
Reconduction Congé <small>(voir C.G. Chapitre V)</small>	Sans congé préalable, le présent contrat sera reconduit par période(s) d'une durée égale à la durée du bail initial. Le congé sera notifié à l'échéance du bail ou de chaque période de reconduction, et au moins <u>1 (un)</u> mois à l'avance.		
Montant des paiements <small>(voir C.G. Chapitre IV)</small>	<small>Somme en toutes lettres</small>		<small>(préciser la devise) Somme en chiffres</small>
LOYER MENSUEL	<u>Soixante dix euros</u>		<u>70,- €</u>
T. V. A.			
PROVISION sur CHARGES <small>(voir C.G. Chapitre VI)</small>	<u>Sept euros</u>		<u>7,- €</u>
TOTAL MENSUEL	<u>Soixante dix sept euros</u>		<u>77,- €</u>
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance par (mois ou trimestre) <u>trimestre</u> et pour la première fois le <u>1^{er} mars</u> entre les mains : <input type="checkbox"/> soit du BAILLEUR, <input checked="" type="checkbox"/> soit de son mandataire		
Révision de loyer <small>(voir C.G. Chapitre IV)</small>	Le loyer sera révisé chaque année le <u>1^{er} mars 2011</u>	INDICE de RÉFÉRENCE	<u>3</u> trimestre 2010 Valeur : <u>1520</u>
Dépôt de garantie <small>(voir C.G. Chapitre VII)</small>	<small>Somme en toutes lettres</small>		<small>(préciser la devise) Somme en chiffres</small>
	<u>Soixante dix euros</u>		<u>70,- €</u>
	Cette somme correspond à <u>1</u> mois de loyer.		
le cas échéant Clause particulière			
le cas échéant Honoraires <small>préciser la devise (voir C.G. Chapitre XI)</small>	Les honoraires sont à la charge de :		
	Honoraires de négociation : <u>TTC 418,60€</u>	Honoraires de rédaction :	Frais d'état des lieux : <u>Total : 418,60€ TTC</u>
Élection de domicile	Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à :		
Documents annexés	<input type="checkbox"/> État des lieux <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi n° 89-462).		
Clés / Cartes magnétiques remises	<small>Clés</small> Nbre et N° :		<small>Cartes magnétiques</small> Nbre et N° :

SIGNATURES DES PARTIES

RAYÉS NULS

Fait et signé à _____

le _____

mois
lignes

en _____

originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LA CAUTION
Nom, prénom
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."