

BAIL D' HABITATION

LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION EST COMPOSE :

- *D' UNE PREMIERE PARTIE COMPRENANT TOUTES LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET SPECIFIQUES DE LA PRESENTE LOCATION.*
- *D' UNE SECONDE PARTIE COMPRENANT TOUTES LES DISPOSITIONS LEGALES OU CONTRACTUELLES QUI LUI SONT APPLICABLES.*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mr CHARVOZ Denis

ci- après nommé : le Bailleur

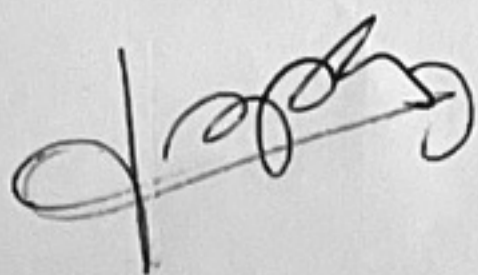
D'une part

Et

Mademoiselle LOPEZ Pascale

Né le 31 décembre 1965 à Orléans de nationalité française

ci-après nommé : le locataire



D'autre part

I CONDITIONS PARTICULIERES

Il est établi les conventions suivantes, préalablement auxquelles il est fait observer ce qui suit :

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES :

En cas de pluralité de locataires ou de bailleurs, il y aura solidarité et indivisibilité respectivement entre chacun d'eux.

Les droits et obligations des parties sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat par les dispositions impératives de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 et à celles des textes subséquents.

BAIL

LOCAUX LOUES (désignation)

Situation : partie d'une maison individuelle de 4 pièces

6 Chemin du Séminaire Saint Paul
La petite Chimère
06400 CANNES

Logement de type : 2 pièces dans maison individuelle

Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Maison sur 2 niveaux :

1^{er} niveau : une entrée, une cuisine, un wc indépendant, un salon, une salle à manger, une grande terrasse - PARTIE COMMUNE

2eme niveau :

1 suite parentale avec salle de bain et veranda

DES PARTIES COMMUNES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Le présent contrat est conclu pour une durée de TROIS ans,

- date d'effet du bail : 01 mai 2009

- date de fin du bail : 31 mai 2012

LOYER

Le montant du loyer annuel brut est de 400 euros soit 4.800 euros payable mensuellement et d'avance au plus tard le 10 de chaque mois ; directement entre les mains du bailleur.

REVISION ANNUELLE

Le loyer sera révisé automatiquement de plein droit tous les ans à compter du 01 septembre 2011, en fonction de la hausse moyenne sur 4 trimestres de l'indice de référence.

CHARGES

En plus du loyer le locataire remboursera toutes les charges suivant les modalités prévues aux conditions générales.

La provision charges est fixée à ce jour à

80 Euros par mois

La provision ordures ménagères est fixée à ce jour à 20 Euros par mois

Ces provisions pourront varier en fonction des régularisations effectuées chaque année.

DEPOT de GARANTIE

Le preneur n'a versé au mandataire du bailleur aucun dépôt de garantie qui le reconnaît et lui en consent quittance.

CONDITIONS PARTICULIERES

Obligations du preneur

Le preneur est tenu aux obligations suivantes:

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation);
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements; le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année;
- de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.
- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables;
- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu aux principales obligations suivantes:

- de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil;

- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives;

- de remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.

Clause résolutoire

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.

- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

- A défaut de production par le locataire d'attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

Fait à Cannes, le 01 mai 2009 en 2 exemplaires originaux dont un remis au preneur.

Le preneur

Le bailleur

Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite: "Lu et approuvé, bon pour accord").