

CONTRAT DE LOCATION  
À USAGE D'HABITATION

EXCLU DU CHAMP D'APPLICATION de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Entre les soussignés

BAILLEUR

M<sup>me</sup> A. ASKOVIC  
Résidence Verpey  
App. 3. Entrée A1  
59300 VALENCIENNES  
03 27 45 20 81 dénommé "LE BAILLEUR"

et

LOCATAIRE(S)

S.A.A.L. CASA Bini  
86, rue Breghiere de Tour 75006 PARIS  
représentée par Monsieur TAUTY Simon  
tel: 06.88.09.69.65 dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)  
Adresse des locaux loués : 1, rue Nicolas Houel 75005 Paris - 8 étage  
gauche porte à gauche

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le BAILLEUR loue les locaux et équipements désignés ci-dessus au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

LOYER

MONTANT des PAIEMENTS (voir Conditions Générales Chapitres I et II)

LOUER MENSUEL : 519 Cent Quarante Euro

Somme en toutes lettres

CHARGES MENSUELLES : contrat d'une durée maximale d'un an : charges forfaitaires provisions sur charges

505 cent Euro

TOTAL MENSUEL : 519 Cent Euro

TERMES de PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le

soit du BAILLEUR, soit de

519 cent Euro

soit du BAILLEUR, soit de

RÉVISION du LOYER (voir Conditions Générales Chapitre I)

Le loyer sera révisé chaque année le 1<sup>er</sup> Novembre

de chaque mois entre les mains :

de

de

de

de

de

LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE soumise aux art. L. 632-1 (modifié par la loi du 18/01/05) et suivants du C.C.H.

LOCATION À UN ÉTUDIANT (art. 33 de la loi 2005-541 du 26/07/05)

LOCATION LIÉE AUX DISPOSITIONS RELATIVES AUX HÔTELS MEUBLÉS

AUTRES

LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE

LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION ou à l'OCCUPATION d'un EMPLOI

LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE

LOCAUX LOUÉS

Nbre de pièces principales : 1 Surface ou volume habitable : 19m<sup>2</sup>  
(déterminée au vu de la surface cadastrale, éventuellement  
chambres isolées, au sens de l'art R111-1, al. 1 du CCH)

Désignation des locaux et équipements privatifs :

entrée-placard, pièce avec  
coin cuisine, balcon, salle  
d'eau avec wc broyeur

CONSISTANCE

☒ Appartement  
☐ Maison individuelle  
☐

DÉPENDANCES

☐ Garage ou station n°  
☐ Cave n°  
☐

ÉNUMÉRATION des PARTIES et ÉQUIPEMENTS COMMUNS

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

RÉGIME JURIDIQUE

LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE :  
le présent contrat est régi par les articles L. 632-1 modifié et  
suivants du CCH, complétés par les dispositions du code civil.

LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE

LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION ou à l'OCCUPATION d'un EMPLOI

LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE du

LOCATAIRE : le présent contrat est régi par les dispositions des

articles 1714 à 1762 du code civil.

Les conditions particulières ci-après et les conditions générales  
prévues au verso complètent ce régime juridique.

Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de  
la loi n° 89-462 du 06.07.89 (locations meublées, logements attribués ou  
loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi  
...), ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 3-1, de  
l'article 20-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de  
ladite loi.

Somme en chiffres  
640,00 €  
69,00 €  
700,00 €

INDEXE  
de  
RÉFÉRENCE  
[ 8<sup>me</sup> trimestre ]  
Valeur : 120,50

## DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

**DURÉE DU CONTRAT** (voir chapitre "DURÉE - RÉSILIATION" ci-dessous)  
☒ **LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE** pour une durée de :  
☒ 1 an renouvelable par tacite reconduction (location à un étudiant (art. 33 de la loi 2005-841 du 26.07.05)).  
☐ 9 mois non-renouvelable par tacite reconduction (location à un étudiant (art. 33 de la loi 2005-841 du 26.07.05)).  
☐ inférieure à 1 an, soit

☐ **LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL** (habitation secondaire, logement de fonction,...):  
 le présent contrat est conclu pour une durée de  
 reconduction et par période de

**DATE DE PRISE D'EFFET - DATE D'ÉCHÉANCE**

Le contrat prendra effet le : 29 septembre 2011  
 pour se finir le : 29 septembre 2012

**DÉPÔT DE GARANTIE** (voir Chapitre III)

*Si le locataire garantit le bail*  
 Cette somme correspond à 140,00 € mois de loyers.  
 Le cas échéant, **CLAUSES PARTICULIÈRES**

**CLÉS REMISES** Nombre de clés remises au LOCATAIRE : ☐

### DURÉE - RÉSILIATION

**LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE** (soumis aux articles L. 632-1 modifié et suivants du C.C.H.)

Les logements-foyers et les logements conventionnés sont exclus de ce régime (article L. 632-3 du C.C.H.).  
 La durée du contrat est indiquée ci-dessus (un an renouvelable par tacite reconduction, 9 mois non reconductible pour les étudiants (art. 33 de la loi 2005-841 du 26.07.05) ou inférieure à un an (voir ci-dessous) pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés).

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :  
 • **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 1 mois à l'avance ;  
 • **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le LOCATAIRE trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions, notamment l'expiration par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations essentielles.

Si le renouvellement est assorti d'une modification des conditions initiales, il doit être notifié au LOCATAIRE 3 mois avant l'expiration du contrat. En cas d'acceptation de l'offre par le LOCATAIRE, le contrat est renouvelé pour 1 an. Dispositions concernant les occupants des hôtels meublés : Lorsque le BAILLEUR est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Lorsque le BAILLEUR, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les LOCATAIRES titulaires du contrat trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration du contrat en cours de validité ou avant le relogement du LOCATAIRE titulaire du contrat. Si, en dépit de la cessation d'activité du BAILLEUR, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

**LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL** (habitation secondaire, logement de fonction,...)

La durée du contrat, indiquée ci-dessus, est librement fixée entre les parties.

Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

• **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR trois mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation de poste d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.  
 • **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le LOCATAIRE trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Si le logement faisant l'objet de la présente location est loué ou attribué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi entre l'employeur-BAILLEUR et le SALARIÉ-LOCATAIRE, la durée du présent contrat est indissociable de celle du contrat de travail. En conséquence, si le contrat de travail vient à être dénoncé ou rompu, la présente location sera automatiquement résiliée dans les mêmes conditions que le contrat de travail.

le cas échéant, **HONORAIRES** (voir C. G. Chapitre XII)

Honoraires relatifs à  
 l'établissement de l'acte ..... :  
 Frais d'état des lieux ..... :  
**Total :**

Conformément aux usages locaux ces frais seront à la charge :

### DOCUMENTS ANNEXÉS

- ☒ État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
- ☐ Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État.
- ☐ Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État.
- ☐ Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi n° 89-462)
- ☒ Inventaire du mobilier (en cas de location meublée).
- ☐ Acte de caution solidaire.

nom de la caution

Paraphes :

*[Signature]*  
*[Signature]*

**Outre les conditions figurant au recto, le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales suivantes :**

## I - LOYER

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.  
Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice de Référence des Loyers publié par l'I.N.S.E.E. dont les éléments de référence sont indiqués en page recto.

## II - CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

➤ **CONTRAT D'UNE DURÉE MAXIMALE D'UN AN** : les parties spécifient au recto que les charges mensuelles seront considérées :

- soit comme des **charges forfaitaires** apurant au fur et à mesure le compte de charges de façon définitive ;
- **attention**, si par le jeu de la tacite reconduction le contrat vient à dépasser la durée d'une année, les charges devront être justifiées dès ce seul franchi ; les versements seront alors considérés comme des provisions devant faire l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-après pour les contrats d'une durée supérieure à un an ;
- soit comme des **provisions sur charges** calculées en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel ; les versements feront l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-après pour les contrats d'une durée supérieure à un an.

➤ **CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN** : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles fixées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant 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.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les LOCATAIRES. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des LOCATAIRES.

## III - DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie éventuellement versé par le LOCATAIRE afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à la période de loyer indiquée au recto et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période. Ce dépôt est non productif d'intérêts.

Il sera restitué au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du LOCATAIRE.

A titre de clause pénale, à défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai d'un mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du LOCATAIRE.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le LOCATAIRE au paiement des derniers loyers.

## IV - CAUTIONNEMENT

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.

Le BAILLEUR a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais, ... : loi n°98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le BAILLEUR est un BAUTIER professionnel (art. 1 341-1 du code de la consommation).

## VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

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 le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels de chauffage (chauffage gaz, brûleurs gaz, ramonage des systèmes d'évacuation des produits de combustion) et en justifier à première demande du BAILLEUR. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- 6 - Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation 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 - Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du BAILLEUR.
- 9 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
- 10 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- 11 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au BAILLEUR la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- 12 - Occupier personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- 13 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.
- 14 - En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- 15 - Ne pas démolir, sans s'être conformé à ses obligations ; il est informé du fait que le BAILLEUR se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le LOCATAIRE lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
- 16 - Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

## IX - CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le BAILLEUR, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655).

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.

**VI - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE et sera annexé aux présentes. L'état des lieux établira notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décrit précises au chapitre VII "Obligations du BAILLEUR" alinéa 1 ci-dessous (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le LOCATAIRE, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le BAILLEUR huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

**VII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Remettre au LOCATAIRE un logement décent (les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 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.
- 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 gratuitement 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.

RAYÉS NULS

mots  
lignes

Fait et signé à

en

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Lu et Approuvé

Casa Blin srl  
36, rue Grégoire de Tours  
75008 Paris  
Tél : 01 46 34 05 80  
Siret 849 052 305 0021

- en cas de non exécution de l'une quelconque des conditions essentielles du présent contrat ;  
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

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

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

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- En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, 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 égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet démenagement 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.

**X - TOLÉRANCES**

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

**XI - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION 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 représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du LOCATAIRE bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

**XII - FRAIS - HONORAIRES**

Le cas échéant, les honoraires relatifs à l'établissement du présent acte ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués au recto.

à compléter éventuellement au recto

**SIGNATURE des PARTIES**

le 17 octobre 2011

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

LE(S) LOCATAIRE(S)

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

LA CAUTION

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 bon pour  
acceptation R. Aronici  
A. A. Skovik

veuillez signer séparément chaque exemplaire  
Attention : pour votre sécurité, utilisez exclusivement des formulaires originaux!