

Edition au 18/02/2019
Immeuble n°680

Etat locatif

Propriétaire : IND THIBAUT
Numéro : 580

127 RUE DU FG ST ANTOINE - 75011 PARIS				Situation locative					Éléments financiers					Révision			ratio/m²										
Lot F	S	Bât.	Etage	Porte	Type	Surface m²	Régime bail	N° bail	Locataire	Entree	Fin	Sortie	Loyer annuel H.C./H.T.	Loyer par terme	Charges	TVA ou C.R.L.	Fréqu. d'appel	Dépôt de Garantie	prochaine révision	Dernier indice	Loyer annuel/m²	Charges trimestrielles /m²					
0008	01	01	01		Local Cial	0,00	COMMERCIAL 9 ANS I	40	LASRY	01/07/2006	30/06/2015		13 194,80	3 296,20	199,00		TRIM	3 296,20	01/07/2019	I 4 T 2017	1 667,00	0,00	0,00				
0009	01	02			Local Cial	0,00	COMMERCIAL 9 ANS I	30	D.S.R.	01/10/2016	30/09/2025		13 847,60	3 461,90	260,00		TRIM	3 461,90	01/01/2020	I 1 T 2018	1 111,87	0,00	0,00				
0010	01	01	01		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	90	GALPIN CLAUDINE #	02/10/1984	01/01/2068		1 196,88	296,72	76,22		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0011	01	02	01		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	70	DUSSER	01/07/2015	01/07/2021		1 296,84	108,07	66,60		MENS	304,90	01/07/2019	I 5 4 T 2017	126,82	0,00	0,00				
0013	01	03	02		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	150	KARAGHEOZIAN HERMINE ; 02/11/1977	01/02/2061		1 372,40	343,10	116,86		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00					
0014	01	03	03		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	120	HERMINE KARAGHEUZ	02/07/2018	01/07/2021		6 605,04	550,42	42,69		MENS	548,82	01/07/2019	I 5 4 T 2017	126,82	0,00	0,00				
0015	01	04	01		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	180	NASSEER	02/10/1986	01/01/2070		3 548,04	897,01	152,45		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0016	01	04	03		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	10	BENSIMHON & MALTREPERE	02/08/1984	01/11/2060		2 228,08	557,02	114,34		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0017	01	05	02		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	310	TYSZ DIT MONTIS	02/08/1977	01/11/2060		7 384,56	615,38	53,36		MENS	0,00		S1		0,00	0,00				
0018	01	05	03		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	320	YADAN	02/04/1981	01/07/2064		1 183,40	295,85	83,85		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0019	01	05	04		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	330	YADAN JEAN CLAUDE	16/12/1973	15/03/2057		1 281,52	320,38	50,31		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0020	01	06	01		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	60	DRAY MAURICE #	16/01/1974	15/04/2057		921,88	230,47	56,41		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0021	01	06	02		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	280	THOMAS DOMINIQUE HANA	02/01/1978	01/04/2061		1 399,32	349,83	47,26		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0022	01	06	03		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	210	PETRE	16/12/1975	15/03/2059		1 087,36	271,84	50,31		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0023	01	06	04		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	220	PETRE	16/07/1980	15/10/2063		1 244,12	311,03	41,16		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0025	04	02	01		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	160	KOECHELIN	02/04/1987	01/07/2070		2 990,04	747,51	152,45		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0026	04	03	01		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	160	KOECHELIN	02/04/1987	01/07/2070		2 990,04	747,51	152,45		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0027	07	00	01		Local Cial	0,00	COMMERCIAL 9 ANS I	200	PETT CHRISTIAN #	15/07/1994	14/07/2003		12 506,44	3 126,61	175,32		TRIM	1 905,61	15/07/2019	I 1 4 T 2017	1 667,00	0,00	0,00				
0031	09	01	03		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	140	KALMAN GLEB #	02/11/2018	01/11/2021		3 123,88	780,97	76,22		TRIM	0,00	01/01/2020	I 5 2 T 2018	127,77	0,00	0,00				
0032	09	01	04		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	50	BUENO	02/01/2019	01/01/2022		2 665,92	222,16	26,92		MENS	0,00	01/01/2020	I 5 2 T 2018	127,77	0,00	0,00				
0036	09	02	02		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	170	MEKKID	01/11/2016	01/11/2019		6 765,12	563,76	26,92		MENS	701,27	01/11/2019	I 5 2 T 2017	126,19	0,00	0,00				
0037	D	02	G		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	250	ROCHA	02/04/2018	01/04/2021		4 266,96	355,58	30,49		MENS	487,84	01/04/2019	I 5 3 T 2017	126,46	0,00	0,00				
0038	09	02	04		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	290	THOMASSIN #	01/10/2017	01/10/2020		1 783,00	445,75	76,22		TRIM	0,00	01/01/2020	I 5 2 T 2018	127,77	0,00	0,00				
0041	09	03	03		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	270	SURAOUI-MURAT CHANTAL	02/01/1987	01/04/2070		4 145,64	1 036,41	83,85		TRIM	0,00	01/01/2020	I 5 2 T 2018	127,77	0,00	0,00				
0044	09	04	02		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	190	MINNES ANDRE #	01/10/2017	01/10/2020		2 592,76	648,19	76,22		TRIM	0,00	01/04/2019	I 5 3 T 2017	126,46	0,00	0,00				
0045	09	04	03		Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	240	POUGNARD	01/01/2017	01/01/2020		4 077,84	339,82	26,92		MENS	457,35	01/01/2020	I 5 2 T 2018	127,77	0,00	0,00				
0046	09	04	04		Local Cial	0,00	COMMERCIAL 9 ANS I	230	PONTICELLI PIERRE #	01/10/1982	30/09/1991		3 088,52	772,13	102,14		TRIM	0,00	01/01/2020	I 1 2 T 2018	1 899,00	0,00	0,00				
0047	09	04	05		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	110	GUZ SIMON #	01/10/1969	01/10/2069		4 526,36	1 131,59	88,42		TRIM	0,00	01/01/2020	I 1 2 T 2018	1 899,00	0,00	0,00				
0048	D	03	03		Appartement	0,00	HABITATION LOI 48 2	260	ROGER JEAN-CHRISTOPHE	02/11/1997	01/02/2081		4 201,80	1 050,45	100,62		TRIM	0,00		S1		0,00	0,00				
0049	-	04			Appartement	0,00	HABITATION MERMAZ	130	JOUIN	01/07/2016	01/07/2019		6 667,66	555,64	33,54		MENS	788,77	01/07/2019	I 5 4 T 2017	126,82	0,00	0,00				
Total Lots occupés 30 lots						0,00 m²																126 501,56			126 82		

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en Double exemplaires(s), à Paris, le 18 OCTOBRE 84

Lu et approuvé

Lu et Approuvé

~~ETIENNE CHOQUET~~
ADMINISTRATEUR DE BIENS
12, Rue Guynemer - 75008 PARIS
Tél. 544.67.90

[Signature]

Lu et approuvé

[Signature]

IMMEUBLE: 127 Rue du Fg. St. Antoine - 75011 PARIS

Local: n° 247/01

Bâtiment:

Etage: 4ème étage Droite

A compter du: Premier Octobre Mil Neuf Cent Quatre Vingt Quatre.

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur CHOQUET Etienne

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à Paris 6ème - 12 Rue Guyenemer

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBault

et Monsieur BENSIMON Daniel
Mademoiselle MAITREPIERRE Corine
demeurant : 11 Rue Saint Bernard
75012 PARIS

d'une part,

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

E.M

1

D.B



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur CHOQUET Etienne

ès qualités, donne à loyer les locaux

ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS 11ème -
127 Rue du Fg. St. Antoine

à Monsieur BENSIMON Daniel
Mademoiselle MARTINPIERRE Corine

qui accepte nt

DESIGNATION

Un appartement situé dans l'escalier A, 4ème étage,
droite, comprenant :

- . 2 Pièces,
- . Cuisine

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 81 mètres carrés de surface corrigée en catégorie 3 A , éléments que le preneur reconnaît exacts et conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

N
E
A
N
T

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3^o, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

em.

D.B

e.m

D.B

CONDITIONS PARTICULIERES

N
E
A
N
T

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer TRIMESTRIEL AVANCE de 1.263,00 Frs. égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable Trimestriellement d'avance, avant le 5 de chaque trimestre .

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de 450,00 Frs

par trimestre---- à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de TROIS MOIS renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du Premier Octobre Mil Neuf Cent Quatre Vingt Quatre.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

RM
E.M

RM
E.M

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur où à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. l'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

2000,00

~~700 par mois~~

Paris, le 1er Octobre 1980

600 f par mois

Monsieur BUENO
127, Rue du Fg Saint Antoine
75011 PARIS

Percement mensuel

30,00

im. : 127, Rue du Fg St Antoine
75011 PARIS

J.C. : BH/VW
COMMANDEE A.R.

Monsieur,

Je vous informe par la présente que je résilie la location qui vous a été consentie par acte du 4 Mai 1961, avec effet au 1er Mai 1981, pour un logement situé au 2ème étage droite de l'immeuble référencé en marge.

Conformément à la clause "durée" du bail, ce congé vous est donné trois mois à l'avance, et prendra donc effet au 31 Décembre 1980.

Je suis à votre disposition pour examiner, avant cette date, les conditions de renouvellement de votre location.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

600,00 Mensuel + 30,00

total de garantie →

1260,00

Honoraires notariats H.T. 150,00
TVA 26,40

176,40



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Représenté par M. Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à Paris (6^e),
Rue Madame, N° 57,

D'UNE PART,

Et M. adame BUENO Henriette-Colette
demeurant à PARIS 127, rue du Fg St-Antoine

de nationalité française, ainsi qu'il le déclare, désigné aux présentes pour le mot
« preneur »,

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M. Etienne CHOQUET, ès-qualité, donne à loyer à M. me BUENO Henriette
qui accepte, les locaux ci-après désignés :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble sis à PARIS XI^e, rue du Fg St-Antoine
n° 127, bâtiment neuf, escalier centre au 2^{ème} étage, gauche, et comprenant :
- deux pièces,
- cuisine,
- dépendances.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans exception ni réserve et sans que soit
nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour
les avoir visités en vue des présentes.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1^{er} Mai 1961

Les parties auront réciproquement le droit de la rompre au moyen d'un congé donné suivant
l'usage, trois mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception.

LOYER

En outre les conditions inscrites aux présentes, la location est consentie et acceptée moyen-
nant un loyer mensuel en principal de 200,00 NF ~~plus~~ plus le remboursement des taxes
et prestations locatives par rapport à l'ensemble de l'immeuble, ainsi que le remboursement des fourni-
tures individuelles.

Le preneur paiera ledit loyer à terme d'avance et par quart aux quatre trimestres
ordinaires de l'année ; le premier paiement devant avoir lieu le 15 Mai 1961

176,40

DÉPÔT DE GARANTIE

300 NF payés
comptant,
300 NF en une
raite établie
et acceptée au
5/7/1961

Le preneur versera, en outre, à la signature des présentes sur quittance séparée, une somme de ~~5.000,00~~ **Nouveaux** francs à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clefs et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations particulières, ainsi que des réparations locatives, dégradation ou remise en état complète des lieux mis à la disposition, etc...

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1° D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

2° De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3° De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4° De jouir des lieux loués en bon père de famille.

5° En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1° De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres ou les volets s'il en existe.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

2° De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance, sans indemnité.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

3° De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4° De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7° De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.



III. — Responsabilité et Recours

1° De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2° D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3° De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4° De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5° De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur ;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués) ;

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble ;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1° De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2° De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3° De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4° De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5° De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6° De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7° De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8° De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9° De ne pas introduire, sauf en cave, s'il en existe, de quantité de combustible.

10° De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

PARIS, le 4 Mai 1961,

*Lu et approuvé
Par Procureur
[Signature]*

[Signature]

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la Loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3°, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'Enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en **deux** exemplaires(s), à **PARIS**
le *7 Janvier 1981*.

huit approuvé
ETIENNE CHOQUET
ADMINISTRATEUR DE BIENS
Successeur de son Père
12, RUE GUYNEMER - 75006 PARIS
TÉLÉPHONE : 544.57.90
Réception le mercredi de 9 h 1/2 à 12 h

Lu et Approuvé
Bueno

IMMEUBLE : 127 Rue du Fg Saint Antoine
PARIS 11°

Location n° :

Durée : **UN AN**

A compter du : **1ER JANVIER 1981**

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET,

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à **PARIS 6° - 12 Rue Guynemer,**

agissant au nom et comme mandataire de **Madame THIBAUT,**

d'une part,

et **Monsieur BUENO, demeurant à PARIS 11° - 127 Rue du Fg Saint Antoine,**

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR »,



BY R 13

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET,

ès qualités, fait bail

et donne à loyer les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à **PARIS 11^e**
127, rue du Fg Saint Antoine,

à **Monsieur BUENO,**

qui accepte.

DÉSIGNATION

Un appartement situé bâtiment 9, escalier centre, au 2^{ème} étage droite, comprenant :

- Deux pièces,
- Cuisine,
- Dépendances.

- énumérées ci-après :

taxes et prestations locatives.

Dans ce dernier cas cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble soit : **au prorata des loyers de 1948.**

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de **TRENTE FRANCS (30 Frs)**

révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de **MILLE DEUX CENT SOIXANTE FRANCS (1.260 Frs)**

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, **DONT QUITTANCE.**
(sous réserve d'encaissement, en cas de paiement, par chèque)

Le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer. Le complément sera exigible à chaque modification de loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

R.B.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir déjà visités, comme en atteste l'état des lieux dressé contradictoirement et annexé aux présentes.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **UN AN**

à compter du **1ER JANVIER 1981**

pour expirer le **1ER JANVIER 1982**

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer **mensuel** de **SIX CENTS FRANCS (600 Frc)**

payable **par mois et d'avance.**

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période **annuelle** en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de base à retenir est celui du **deuxième** trimestre **1980** soit **587.**

En cas de tacite reconduction, le loyer en vigueur à l'expiration du bail sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période **annuelle** en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera le dernier publié à la date d'effet de la révision.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur sa quote-part des taxes locatives, prestations, fournitures particulières et collectives et en général toutes dépenses de fonctionnement de l'immeuble :

— évaluées forfaitairement à

et payable en même temps que le loyer.

bail renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois faute de dénonciation donnée par l'une des parties par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au moins trois mois à l'avance.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

Le présent bail n'est pas soumis à l'ensemble des dispositions de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948.

Il est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2° De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3° De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- 4° De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.
- 5° De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.
En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6° De prendre les lieux, dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de bail aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, et ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 7° De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger et fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

- 8° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la Ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.
- 9° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies. A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.
- 10° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 11° De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 12° De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et Recours

- 13° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en faire justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 14° De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 15° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 16° De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons des plafonds n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'Immeuble

- 17° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe, l'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeage à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 18° De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 19° De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au Syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 21° En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 22° En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévu à l'article 12 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

BR *R.B.*



V. - Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en double exemplaire
à PARIS, le 1er Avril 1974

In et approuvé
DRAY
[Signature]



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS (9^{ème}) 43, rue Lafayette, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur H. THIBAUT, propriétaire de l'immeuble sis à PARIS (12^{ème}) 127, rue du Fg Saint-Antoine

D'une part,

Et Monsieur DRAY Albert demeurant à PARIS (12^{ème}) 127, rue du Fg Saint-Antoine de nationalité, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET, es-qualités donne à loyer à Monsieur DRAY Albert qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS (12^{ème}), rue du Fg St-Antoine n° 127, au 4^{ème} étage gauche, et comprenant :

- 1 Pièce
- Cuisine

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} Septembre 1948 29 mètres carrés, en catégorie 3 A éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1er Avril 1974 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel s'établit à la somme de SOIXANTE DIX HUIT FRANCS TRENTE ET UN CENTIMES (70,31 Frs) à l'entrée en jouissance.

Prix qui sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.

Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~échu~~ à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le 1er Avril 1974

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de / dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an 1er Janvier moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonnages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) Rayer la mention inutile.

3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais; par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

01-48-51-88-77

95400?

103001

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Philippe SEIGNOT, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS 11^{ème} arrondissement, 21 rue du Faubourg Saint Antoine, agissant au nom et comme Président Directeur Général de la Société "Cabinet Choquet Seignot", Société Anonyme au capital de 655.530 €, ayant son siège à PARIS, 11^{ème} arrondissement, 21 rue du Faubourg Saint Antoine, ladite Société agissant elle-même au nom et comme mandataire de :

L'Indivision THIBAULT, représentée par Monsieur Xavier THIBAULT

D'UNE PART,

ET:

Monsieur Guido ANTONANGELI, demeurant 127 rue du Faubourg Saint Antoine, 75011 PARIS, commerçant sous l'enseigne commerciale « VIVA LA VITA », immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 425 058 088 000013, dûment habilité à cet effet,

IL EST RAPPELÉ CE QUI SUIT :

D'AUTRE PART,

- Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 30/01/1995, Monsieur Etienne CHOQUET, es qualité a été fait bail et donné à loyer à la S.A.R.L. JULICIA, divers locaux dépendant de l'immeuble sis à PARIS 11^{ème}, 127 rue du Faubourg Saint Antoine.
- Le dit bail a été consenti pour une durée, de 3, 6, 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er avril 1994, moyennant un loyer annuel de 58.600,00 Francs et un dépôt de garantie de 29.300,00 Francs
- Aux termes d'un acte en date du 20/02/1995, la S.A.R.L. JULICIA a cédé son droit au bail à la Société "BLASO" aux mêmes charges, clauses et conditions et pour le temps restant à courir.
- Aux termes d'un acte, en date du 30/09/2002, la Société "BLASO" a cédé son droit au bail à Monsieur Guido ANTONANGELI aux mêmes charges, clauses et conditions et pour le temps restant à courir.
- Monsieur Guido ANTONANGELI ayant demandé le renouvellement de son bail

Les parties ci-dessus sont désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots "BAILLEUR" et "PRENEUR",

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Philippe SEIGNOT, es qualités, fait bail et donne à loyer à Monsieur Guido ANTONANGELI, qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis a : 127 rue du Faubourg Saint Antoine, 75011 PARIS.

A.G 4

DÉSIGNATION :

Au rez-de-chaussée : une boutique, une arrière boutique, un WC.

Au 1^{er} étage : un logement comprenant deux pièces sur cour et une salle sur rue.

Une cave sous la boutique,
ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occupés déjà, renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DURÉE :

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS, SIX, NEUF années entières et consécutives, commençant à courir le **1^{er} janvier 2006** pour se terminer le 31 décembre des années 2008, 2011 et 2014 à la volonté exclusive du Preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes triennales, de prévenir le Bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1° De prendre les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer du Bailleur aucun travaux, réparations ou mise en état quelconque, tous aménagements et installations étant à la charge exclusive, du Preneur.

2° De les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien, telles que ces dernières sont définies par l'article 606 du Code Civil.

Il aura notamment à sa charge tant au moment de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail, l'entretien et même la réfection, s'il y a lieu, des parquets, carrelages, châssis, vitrages, grillages, devantures et fermetures, tant intérieures qu'extérieures, des lieux loués, ainsi que toute la tuyauterie, des canalisations et des appareils à eau et à gaz, du tout à l'égout, du chauffage, des cheminées, poêles et fourneaux, des ferrures et serrures.

En cas d'installation de chauffage central individuel dans les lieux loués, l'entretien de ladite installation et même le remplacement, s'il y a lieu, de la chaudière et des divers éléments composant cette installation, seront à la charge du Preneur.

De ce conformer également à toutes les ordonnances et arrêtés préfectoraux ou des services d'hygiène ; de faire exécuter à ses frais tous les travaux prescrits et ce, sans recours contre le Bailleur et de rembourser à cette dernière le coût des travaux qui seraient ordonnés par le service d'hygiène ou de salubrité.

De verser au Bailleur un mois avant la fin du bail, la valeur des réparations locatives et dégradations alors existantes, sous réserve bien entendu de l'obligation de payer avant de quitter les lieux loués les autres dégradations survenues postérieurement.

A.G {

3°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers et marchandises de valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

4°) De souffrir les grosses réparations ou autres que le Bailleur pourra faire pendant la durée du présent bail, à la maison dont font partie les lieux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, à raison de leur inconvénient ou diminution de loyer, à raison de leur inconvénient ou de leur durée, alors même que cette durée dépasserait quarante jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur sera tenu de signaler immédiatement tout état de fait apparent dans les lieux loués qui nécessiterait une réparation incombant au Bailleur.

Il devra également supporter sans indemnité, ni diminution de loyer la modification, la réduction ou même la suppression des balcons et balconnets, s'il en existe.

5°) De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, construction, démolition, ni percement quelconque, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, et de n'opérer ces changements, s'ils étaient autorisés, que sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront payés par le Preneur.

Pour l'exécution de la clause ci-dessus, il est spécifié, d'une façon nette et formelle, que le Bailleur ne saurait être engagé par la signature d'un représentant qualifié du Bailleur, le fait par le preneur d'employer pour son compte personnel l'architecte ou les Entrepreneurs du Bailleur, ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du Bailleur.

De laisser sans indemnité, toutes installations quelles qu'elles soient (eau, gaz, électricité, chauffage, etc...) ainsi que tous travaux d'embellissement ou d'amélioration qu'il aura pu faire aux lieux loués qui deviendront en fin de bail la propriété du Bailleur.

De ne pouvoir employer les services du concierge de l'immeuble qu'à ses risques et périls, le Bailleur entendant formellement décliner toute responsabilité pour le cas où le locataire emploierait ce dernier à ses besoins et croirait pouvoir lui confier les clefs des locaux loués.

6°) D'acquitter les contributions personnelles, mobilières et de patente, et de satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police auxquelles les locataires sont et pourront être tenus par tous décrets, lois et ordonnances.

7°) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de :

BONNETERIE, LINGERIE, BLANC, CHEMISERIE, TISSUS, MERCERIE, LAINE A TRICOTER ET LES SERVIETTES PERIODIQUES, CONFECTION HOMMES, FEMMES ET ENFANTS,

à l'exclusion de tout autre commerce ou industrie et de tenir la boutique ouverte et achalandée pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur s'impose l'obligation de ne pas louer les autres locaux de la même maison à des personnes devant y exercer le même commerce que le Preneur, mais ce sauf pour le cas de l'application éventuelle ou forcée de la Loi n° 65-366 du 12/05/1965 intercalant un article 35-1 au décret Loi du 30/09/1953.

Mais il se réserve le droit de les louer pour tout autre commerce que bon lui semblera.

8°) Dans le cas où le Preneur croirait avoir à se plaindre de la concurrence que ferait à son commerce un autre locataire du même immeuble, si ce locataire agit en dehors des termes de son propre bail, le Preneur n'aura de recours que contre ledit locataire sans pouvoir réagir contre le Bailleur qui ne sera tenu que de justifier de la teneur dudit bail ou des termes de la convention relative à la location.

Tous droits du Bailleur sont cédés à cet égard au Preneur pour les exercer comme il l'entendra.

Et réciproquement, le Preneur devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à exercer contre lui.

Dans le cas où le Preneur introduirait dans les lieux loués, des meubles, machines ou marchandises dont le poids au mètre carré excéderait le poids des meubles meublants normaux, il devra faire renforcer les sols de manière à éviter tout accident ou détérioration de l'immeuble.

Les machines devront être munies de tous dispositifs antivibratiles, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins, le Preneur devant faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de toute réclamation découlant de l'exercice de son commerce.

Les machines ne pourront être utilisées que de huit heures du matin à dix huit heures.

9°) De ne pouvoir placer sur la façade des lieux loués aucune enseigne formant saillie ou enseigne lumineuse sans le consentement formel et par écrit du Bailleur, de ne pouvoir déposer ni laisser déposer aucun objet dans les vestibules, escaliers et cours de la maison, et de ne rien faire qui puisse gêner la circulation ou la jouissance des autres locataires ; de ne point avoir d'animaux domestiques.

10°) De faire ramoner à ses frais, les cheminées au moins deux fois par an par le fumiste du Bailleur.

Le Bailleur ne sera tenu que d'assurer le fonctionnement normal des conduits de fumée situés dans les lieux loués pour l'usage auquel les destinent les foyers placés à leur origine, et il décline toute responsabilité pour tout accident ou trouble résultant d'une modification apportée par la Preneur, à l'emploi desdits foyers ; à l'emploi des appareils à combustion lente étant interdit.

11°) De se faire assurer contre l'incendie dans le mois de son entrée en jouissance à une compagnie notoirement solvable, à raison de son mobilier, matériel et marchandises, de se faire assurer aussi contre l'explosion du gaz, les risques locatifs et le recours des voisins, de continuer ces assurances pendant toute la durée du bail, et d'en payer exactement les primes à leurs échéances, et de justifier du tout au Bailleur à première réquisition.

En cas d'incendie, les sommes qui seront dues au Preneur par la Compagnie d'assurance seront subrogées au mobilier pour la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie de toutes les indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues ; tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes pour signifier ce transport partout où besoin sera.

A.G 4

De rembourser au Bailleur le montant de toutes primes et surprimes d'assurances contre l'incendie qui pourraient être réclamées au Bailleur par toutes compagnies d'assurances, en raison du commerce exploité par le Preneur dans les lieux loués.

En cas de réparations ou de reconstruction nécessitées par un incendie s'étant déclaré dans les lieux loués, soit dans les autres parties de l'immeuble, soit dans les immeubles contigus, les frais de déplacement, dépose et remise en place, repose de tous objets mobiliers pour permettre l'exécution des travaux seront à la charge du preneur.

Le Bailleur déclare que conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le Preneur du trouble qui pourrait lui être apporté par des tiers dans sa jouissance, notamment en cas de vol ou de cambriolage de matériel, de marchandises, espèces, bijoux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances à ce sujet.

12°) De ne pouvoir céder le droit au présent bail si ce n'est à un successeur exerçant la même profession.

Dans ce cas, il devra imposer à son cessionnaire l'obligation de payer directement ses loyers au Bailleur et il restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, cette cession devra être faite par acte authentique aux mêmes charges et conditions que le présent bail moyennant un loyer annuel qui ne pourra être inférieur à celui ci-après fixé, il ne pourra être encaissé par le cédant, plus de six mois de loyer d'avance, et une grosse dudit acte de cession sera remise au Bailleur, le tout à peine de nullité.

13°) Le Preneur, pendant les six derniers mois de jouissance, devra laisser le Bailleur apposer un écriteau à son choix, au devant des lieux loués et souffrira tous les jours la visite desdits lieux de dix heures du matin à cinq heures du soir.

14°) Enfin, de payer les frais, droits et honoraires des présentes y compris le coût de la grosse à délivrer au Bailleur.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de : **DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (10.400 €)**

Le preneur paiera en outre sa quote-part des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code Civil qui seul, restera à la charge du bailleur, et ce, suivant les règles de répartition en vigueur.

À cet effet et en sus du loyer, le preneur versera à chaque échéance trimestrielle et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de 260 € révisable à tout moment en fonction des dépenses.

Il est expressément convenu qu'en cas de modification du règlement de copropriété, les répartitions des charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, comme aussi à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses ci-dessus, et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter la clause en souffrance demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur qui pourra faire expulser le Preneur des lieux loués, en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que l'effet de la présente clause puisse être neutralisé par des offres réelles passé ce délai.

Dans ce cas de résiliation ou d'expulsion, les loyers d'avance payés comme il va être dit, demeureront acquis au Bailleur, à titre d'indemnité sans préjudice du paiement des loyers échus et de tous dommages-intérêts.

A défaut de paiement à son échéance d'une quittance et dès qu'un commandement de payer aura été signifié au Preneur locataire, le montant total de cette quittance sera majoré ipso facto de dix pour cent pour dédommager le propriétaire des frais exposés personnellement pour le Preneur, et ce, en dehors des frais de poursuites proprement dits et légalement dus par le Preneur locataire.

CLAUSES DE RÉVISION DU PRIX DU LOYER

Le loyer de base défini ci-dessus sera révisé 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953). La première révision interviendra le 1^{er} janvier 2007.

La révision du loyer de base sera effectuée selon la formule ci-après :

$$LN_n = LN' \times \frac{INSEE\ 1}{INSEE\ 0}$$

dans laquelle :

LN_n = loyer de base annuel révisé hors taxes de l'année considérée,

LN' = loyer de base ci-dessus,

INSEE 1 = indice INSEE du 2^{ème} trimestre de l'année considérée,

INSEE 0 = indice INSEE du 2^{ème} trimestre 2005

Le réajustement du loyer selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

Au cas où l'indice ci-dessus cesserait d'être publié par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de cet indice ou d'un indice analogue qui serait assuré par tel organisme public ou privé de statistique, choisi par elles-mêmes d'un commun accord.

A.G 4

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le bailleur a à l'instant versé au preneur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de : DEUX MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (2.502,64 €) qui pour être retranchée de celle de CINQ MILLE CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (5.102,64 €).; déjà entre les mains du bailleur forme une somme de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600 €) égale à trois mois de loyer.

Ce dépôt de garantie sera augmenté ou diminué en cas de variation de loyer principal en cours de bail.

ENREGISTREMENT - FRAIS

L'enregistrement sera réclamé aux droits fixes si bon semble à l'une ou l'autre des parties, et restera à la charge du Preneur.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le Propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

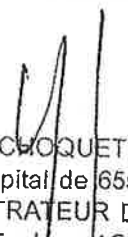
Fait en deux exemplaires,

à PARIS, le 18 janvier 2006

Le Preneur



Le Bailleur



CABINET CHOQUET SEIGNOT
S.A. au capital de 655.530,77 €
ADMINISTRATEUR DE BIENS
21, rue du Faubourg Saint Antoine
75011 PARIS
Tél. : 01 53 17 30 70
Fax : 01 53 17 30 71

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en **DEUX** exemplaires(s), à **PARIS**, le **1ER AVRIL 1990**



IMMEUBLE: **127 Rue du Fg St. Antoine- Paris 11ème**

Local: n° **1142.02.012.2**

Bâtiment: **A**

Etage: **2ème étage gauche**

A compter du: **1ER AVRIL 1990**

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M
onsieur **CHOQUET Etienne**

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à **PARIS 6ème - 12 Rue Guynemer**

agissant au nom et comme mandataire de **Madame THIBault Magdeleine**

d'une part,

et **Madame DUSSEr Astrid**

d'autre part,



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55



Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Monsieur CHOQUET Etienne

ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à **Madame DUSSEY Astrid**
ès qualités, donne à loyer les locaux

à **Paris 11ème - 127 Rue du Faubourg Saint Antoine**

qui accepte

DESIGNATION

Un appartement situé au 2ème étage gauche du bâtiment A, comprenant :
2 Pièces, cuisine, petite pièce mansardée avec lavabo, wc

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 **177** mètres carrés de surface corrigée en catégorie **3 A**, éléments que le preneur reconnaît exacts et conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

N
E
A
N
T

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3^o, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

CONDITIONS PARTICULIERES

N
E
A
N
T

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer **Mensuel** de **MILLE FRANCS (1,000 Frs)** égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable **par mois et d'avance**

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de **TROIS CENT**

QUARANTE FRANCS (340 Frs) à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de **Trois mois** renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation donnée **trois mois** à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du

1ER AVRIL 1990

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menuiserie réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
- b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
- c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
- d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
- e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
- f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
- c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
- d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
- e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
- f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
- g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
- h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
- i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
- j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;

k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens demeurant 43, rue Lafayette à Paris (9ème) agissant au nom et pour le compte de Madame THIBAULT, propriétaire de l'immeuble sis 127 rue du Fg Saint-Antoine à Paris (11ème)

et Madame GALPIN Claudine, demeurant à Paris, 127 rue du Fg Saint-Antoine

PREALABLEMENT AUX PRESENTES IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un engagement de location en date du 28 octobre 1929, il a été consenti une location à Madame Veuve DUPUY pour un logement composé d'une pièce, cuisine, situé au 1er étage droite de l'immeuble 127, rue du Fg Saint-Antoine à Paris.

Madame GALPIN, nièce de Madame Veuve DUPUY, a succédé depuis 5 ans dans la location ci-dessus énoncée, sans être reconnue par la propriétaire.

En vue de régulariser la situation locative de ce logement, les parties se sont rencontrées et,

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur CHOQUET, par les présentes, reconnaît Madame GALPIN dans la succession aux droits locatifs de l'appartement précédemment occupé par Madame Veuve DUPUY.

Madame GALPIN, après avoir pris connaissance de la surface corrigée établie le 30 Mars 1971, aboutissant à une surface corrigée de 38 m2 en catégorie 3 A, déclare l'accepter et dispense Monsieur CHOQUET d'une signification, et reconnaît avoir reçu ce jour un double.

Madame GALPIN s'engage à respecter toutes les clauses, charges et conditions de l'engagement de location de Madame Veuve DUPUY, et à payer à compter du 1er Avril 1971 son loyer sur la base de 77,56 Frs par mois plus charges et prestations locatives.

Monsieur CHOQUET, exceptionnellement et compte tenu de la situation familiale de Madame GALPIN, suspend l'application de la majoration de 50 % autorisée à titre de droit de succession, et est autorisé à demander, quand il le jugera utile, l'abrogation de cette suspension à laquelle Madame GALPIN s'oblige à s'exécuter.

Fait à PARIS, le 31 Mars 1971

Lu et approuvé

*Lu et approuvé
C. Galpin*

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle right quadrant of the page.

Handwritten signature or initials, located at the bottom left of the page.

Handwritten text at the bottom right of the page, possibly a date or reference.



V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en double exemplaire
à PARIS, le 19 ~~octobre~~ ^{novembre} 1975.

Lu et approuvé
BORDERIEUX S.A.R.L.
Le Gérant,
[Signature]



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS (6ème) 12, rue Guynemer, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur H. THIBAUT, propriétaire de l'immeuble sis à PARIS (11ème) 127, rue du Fg Saint-Antoine

D'une part,

Et M la Société BORDERIEUX demeurant à PARIS (11ème) 127, rue du Fg Saint-Antoine de nationalité, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET, es-qualité donne à loyer à M la Société BORDERIEUX qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS (11ème), rue du Fg Saint-Antoine n° 127, au 2ème étage sur cour, et comprenant :

- Salle à manger
- Salon
- Chambre
- Cuisine
- 1 Pièce secondaire
- Salle de bains
- W.C.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} Septembre 1948 139 mètres carrés, en catégorie 3A éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 15 Novembre 1975 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel de base, à l'entrée en jouissance est fixé à TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS CINQUANTE & UN CENT-TIMES (352,51 Frs).

HC



12, Rue Guynemer, PARIS-6^e
Tél. 548.75.67

Ce prix sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.

Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~semestriel~~ à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le à la signature des présentes

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de / dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restitué après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an le 1er Janvier moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonnages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) Rayer la mention inutile.

3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pignons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.



TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

/ ~~Quelques~~ mots rayés nuls.

PARIS, le 13 Octobre 1969

[Signature]

Lu et approuvé

[Signature: Guez Simon]



ENGAGEMENT DE LOCATION

77 RUE

*ex Kaffan
R. P. ...*

9

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS VI^e 57, rue Madame, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur THIBAUT, propriétaire de l'immeuble sis à PARIS 12^e, rue du Fg Saint-Antoine,

D'une part,

Et Monsieur GUEZ Simon demeurant à de nationalité ~~Tunisienne~~, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET, donne à loyer à Monsieur GUEZ Simon qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS XI^e, rue du Fg St-Antoine, n° 127, au 3^{ème} étage gauche, et comprenant : 1^{er} escalier grande cour,

- Chambre, cuisine, salle de bains au niveau 3^{ème} ét.
- Deux pièces, au niveau de 4^{ème} étage.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} Septembre 1948 80 mètres carrés, en catégorie 2 C éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1^{er} Octobre 1969 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel de base au Premier Janvier 1949 ressort à 161,00 Fra Ce loyer sera majoré semestriellement de conformément à la loi Il s'établit donc à 483,00 fra par trimestre NF à l'entrée en jouissance. Prix qui sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.

Le preneur paiera le dit loyer à terme échu ou à échoir (1), et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le 1 Octobre 1969

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an le 1^{er} Janvier de chaque année, moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

(1) Rayer la mention inutile.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **2.587 Francs par mois**

payable par mensualités d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant.

En sus du loyer le preneur versera au bailleur le droit au bail.

Dans l'hypothèse où ce prix est supérieur, hormis application de la clause de révision, au dernier loyer exigé du précédent locataire et si les locaux loués ne correspondent pas à ceux visés par l'article 17 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, son montant a été fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi précitée dont les termes sont ci-après reproduits :

<<Article 19 - Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans".

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui résultant de la moyenne sur quatre trimestres, publiée pour le 4^{ème} trimestre 1997 soit **1060,50** (J.O. du 11 avril 1998).

L'indice servant de base au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables 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 qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

q. A.J.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de :
220 Francs par mois révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (articles 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toutes sommes dues à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitairement au double du loyer.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de **5.174 Francs** et qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment pour réparation, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RÉVOCATOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant. Si cette libération n'intervenait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur ou son mandataire, de ce chef.

Il en serait de même si, à la date d'effet du présent bail, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués n'étaient pas terminés.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.
Le preneur s'oblige à supporter :

- tous les frais et droits des présentes
- les honoraires de location et de rédaction dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même pour la suite des présentes et notamment pour tous avenants.

Fait en autant d'exemplaires que de parties

à PARIS

le 6 janvier 1999

Le Preneur

*Gu. Approuvé
Alainjeu*

Le Bailleur

CABINET CHOQUET GINOT ET ASSOCIES
S A au capital de 4.300.000 Francs
ADMINISTRATEURS DE BIENS
37, rue de la Rochefoucauld
75320 PARIS CEDEX 09
Tél. : 01.44.53.49.76
Fax : 01.44.53.49.79

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à leur échéance ou à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant.

Si cette libération n'intervenait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur ou son mandataire, de ce chef.

Il en serait de même si, à la date d'effet du présent bail, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués n'étaient pas terminés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

Le preneur s'oblige à supporter :

- tous les frais et droits des présentes ;
- les honoraires de location et de rédaction dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même pour la suite des présentes et notamment pour tous avenants.

Fait en autant d'exemplaires que de parties

à **PARIS**
le **20 JUIN 1988**

H. Karagheuz

[Signature]

IMMEUBLE : **127 Rue du Fg. St. Antoine**
75011 PARIS

Location n° : **1142,02,015,2**

DUREE : 3 ANS.

A compter du : **1ER JUILLET 1988**

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

BAIL DE 3 ANS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame THIBAUT

représenté aux présentes par **Monsieur CHOQUET Etienne**

administrateur de biens
demeurant à **PARIS 6ème - 12 Rue Guynemer**

d'une part,

et **L'ASSOCIATION HERMINE KARAGHEUZ**

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

[Signature]

Rayés comme nuls :
Paragraphe :
Lignes :
Mots :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur CHOQUET Etienne

ès qualités, fait bail

et donne à loyer à **L'ASSOCIATION HERMINE KARAGHEUZ**

qui accepte
les locaux dépendant d'un immeuble sis : **PARIS 11^{ème} -
127 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE**

et ci-dessous désignés :

a) Consistance et désignation

**Un appartement situé au 3^{ème} étage droite, comprenant:
2 Pièces,
Cuisine**

b) Equipements d'usage privatif

N.E.A.N.T.

c) Equipements et accessoires d'usage commun

Gardiennage

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités et avoir eu communication des 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.

L'état des lieux sera dressé contradictoirement pour être joint aux présentes.

L'indice de base à retenir est celui du **Quatrième** trimestre **1987**
soit **890**

L'indice servant de base au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables 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 qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble soit :

Dépenses communes générales	50/2,295^{ème}
" taxes municipales	50/2,893^{ème}

Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de **DEUX CENTS FRANCS (200 Frs)**

révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PENALES (articles 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de **TROIS MILLE SIX CENTS FRANCS (3,600 Frs)**.

qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés par le locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment pour réparations, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

- 2°) De ne pouvoir sous-louer ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 3°) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 4°) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.
- 5°) De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6°) De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 7°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8°) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

- 9°) De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

- 10°) De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- 11°) De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

III. — Responsabilité et recours

- 12°) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- 13°) De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au bailleur à son entrée dans les lieux puis chaque année, ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées à l'article 17 ci-après.

- 14°) De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- 15°) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.
- 16°) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 17°) De renoncer à tout recours contre le bailleur :
- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;
 - c) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble ;
 - e) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;
 - f) en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

IV. — Règlement d'immeuble

- 18°) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
 - c) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
 - f) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - g) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
 - h) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;
 - i) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - j) de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 19°) De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20°) De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- 21°) En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

V. - Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux; en cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est indiqué qu'étant donné l'importance des travaux à effectuer par le preneur, le loyer ne sera payable qu'à compter du 1er Octobre 1988.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer **MENSUEL** de **MILLE HUIT CENTS FRANCS (1,800 Frs)** payable **par mois et d'avance** au domicile du bailleur ou de son représentant.

Le preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice du coût de la construction (I.C.C.) publié par l'I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANNEES

à compter du **1ER JUILLET 1988**

pour expirer le **1ER JUILLET 1991**

Toutefois, le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur de son intention trois mois au moins à l'avance soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis pourra être ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

RENOUVELLEMENT

Le bailleur pourra proposer au preneur le renouvellement du présent bail, au moins six mois avant son échéance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Si le preneur accepte cette offre, trois mois au moins avant le terme du contrat, celui-ci sera renouvelé aux conditions proposées par le bailleur.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu au précédent alinéa, la proposition de renouvellement vaut congé. En conséquence, le preneur sera déchu, à l'expiration du bail, de tout titre d'occupation des locaux loués.

RECONDUCTION

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur, le présent contrat est reconduit de plein droit pour une durée de trois années.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

D'une part, le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

D'autre part, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. - Occupation - Jouissance

- De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement suivant la destination contractuelle.

**127 rue du Faubourg Saint Antoine
75011 PARIS**

IMMEUBLE D'HABITATION

4^{ème} étage

BAIL DE 3 ANS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Étienne Ginot, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS 9^{ème} arrondissement, 37 rue de la Rochefoucauld, agissant au nom et comme Président du Conseil d'Administration de la Société "Cabinet Choquet Ginot et Associés", Société Anonyme au capital de 4.300.000 Francs ayant son siège à PARIS, 9^{ème} arrondissement, 37 rue de la Rochefoucauld, ladite Société agissant elle-même au nom et comme mandataire de :

Madame Magdeleine THIBAULT.

D'UNE PART

ET

Monsieur et Madame Alain JOUIN

D'AUTRE PART

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots "bailleur" et "preneur",

Monsieur Étienne GINOT ès qualité, fait bail et donne à loyer à Monsieur et Madame Alain JOUIN

qui acceptent

les locaux dépendant d'un immeuble sis 127 rue du Faubourg Saint Antoine – 75011 - PARIS

et ci-après désignés :

q *A. G.*

a) Consistance et désignation

Au 4^{ème} étage un appartement composé de :

- Trois pièces
- Une cuisine
- Une salle de bains

b) Équipement et accessoires d'usage commun:

- Gardiennage

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.
L'état des lieux sera dressé contradictoirement pour être annexé aux présentes.

1) DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans
à compter du **1^{er} juillet 1998**

pour expirer le **30 juin 2001**

2) RÉSILIATION

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas de mutation ou de perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

3) EXPIRATION

A l'expiration du terme fixé au présent bail, les parties pourront donner congé.

Le congé du bailleur devra éventuellement être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le congé sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice six mois au moins à l'avance, si ce congé émane du bailleur, et trois mois au moins s'il émane du preneur. Dans ce dernier cas, le délai de préavis pourra être réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile. Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

4) RENOUELEMENT

A défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, moyennant un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

5) RECONDUCTION

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée ci-dessus.

4 A.J

6) DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

7) CONDITIONS

D'une part, le bailleur est obligé :

- a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi;
- b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières;
- c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;
- d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

D'autre part, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

A) - Occupation - Jouissance

- 1°) De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement
- 2°) De ne pouvoir sous-louer ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 3°) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 4°) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.
- 5°) De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

En cas du décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code Civil? Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût serait à la charge des notifiés.

B) - Entretien - Travaux - Réparations

- 6°) De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 7°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8°) De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des

robinetteries et installations sanitaires. L'entretien des radiateurs restera à la charge du preneur conformément à la législation en vigueur.

9°) De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

10°) De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et de tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que de la pose de tout appareil de comptage.

11°) De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

C) - Responsabilité et recours

12°) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code Civil.

13°) De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au bailleur à son entrée dans les lieux puis chaque année, ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées à l'article 17 ci-après.

14°) De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

15°) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

16°) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clauses et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

17°) De renoncer à tout recours contre le bailleur :

a - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;

b - en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres éléments d'équipement ;

c - en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;

d - pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble ;

e - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;

d A.J.

f - en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

IV - Règlement d'immeuble

18°) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

a - de ne rien déposer ni faire aucun déballage dans les parties communes de l'immeuble ;

b - de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service , l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;

c - de n'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;

d - de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;

e - de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;

f - de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;

g - de n'exposer aux fenêtres, aux balcons ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;

h - de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;

i - de ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;

j - de prendre toutes les mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;

Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

19°) De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au gérant ou à leur représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

20°) De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

21°) En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

V - Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

d A.J.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la Loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3°, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'Enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires(s), à PARIS,

le 18 avr. 1981

Etienne Choquet
ETIENNE CHOQUET
ADMINISTRATEUR DE BIENS
12, Rue Guynemer - 75008 PARIS
Tél. 644.57 90

Lu et approuvé
Gleb

IMMEUBLE: 127 Rue du Fg St-Antoine
PARIS 11^e
Location n°:
Durée: UN AN
A compter du: 1ER JANVIER 1981.

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

Monsieur Etienne CHOQUET,

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à PARIS 6° - 12 Rue Guynemer,

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBAUT

d'une part,

et Monsieur KALMAN-GLEB, demeurant à PARIS 11° -
127 RUE DU Fg Saint-Antoine,

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR »,



K. G.

[Signature]

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET,

ès qualités, fait bail

et donne à loyer les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS 11^e
127, rue du Fg Saint-Antoine

à Monsieur KALMAN-GLEB,

qui accepte.

DÉSIGNATION

Un appartement situé au premier étage gauche, escalier
centre, composé de :

- Deux pièces,
- Cuisine,
- W.C.
- Débarras.

Situé dans le bâtiment en aile dans la 2^eme cour dépendant
d'un immeuble anciennement occupé à titre commercial et
réaménagé pour être loué à titre d'habitation.

- énumérées ci-après :

taxes et prestations locatives.

Dans ce dernier cas cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur
dans l'immeuble soit : au prorata des loyers de 1948.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de QUATRE VINGT HUIT FRANCS (88 Frs)

révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur versé au Bailleur la somme de MILLE QUATRE CENT SOIXANTE FRANCS (1.460 Frs)

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, DONT QUITTANCE.
(sous réserve d'encaissement, en cas de paiement, par chèque)

Le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer. Le complément sera exigible à chaque modification de loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

K. G.

BA

K. G.

BA

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir déjà visités, comme en atteste l'état des lieux dressé contradictoirement et annexé aux présentes.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de UN AN

à compter du 1ER JANVIER 1981

pour expirer le 1ER JANVIER 1982

bail renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois faute de dénonciation donnée par l'une des parties par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au moins trois mois à l'avance.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

Le présent bail n'est pas soumis à l'ensemble des dispositions de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948.

Il est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2° De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3° De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- 4° De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.
- 5° De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.
En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6° De prendre les lieux, dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de bail aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 7° De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel de DEUX MILLE CENT FRANCS (2.100 Frs)

payable trimestriellement et d'avance.

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de base à retenir est celui du deuxième trimestre 1980 soit 587

En cas de tacite reconduction, le loyer en vigueur à l'expiration du bail sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera le dernier publié à la date d'effet de la révision.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur sa quote-part des taxes locatives, prestations, fournitures particulières et collectives et en général toutes dépenses de fonctionnement de l'immeuble :
— évaluées forfaitairement à

et payable en même temps que le loyer.

K.G.
BA

K.G.
BA

- 8° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la Ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.
- 9° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.
De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.
A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.
- 10° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 11° De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 12° De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et Recours

- 13° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en faire justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 14° De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 15° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 16° De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons des plafonds n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'Immeuble

- 17° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe, l'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeage à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 18° De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 19° De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au Syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 21° En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 22° En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévu à l'article 12 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

K. G.
BA

K. G.
BA

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en DEUX exemplaires(s), à PARIS, le 26/03/1987



Lu et approuvé
F. Koehlin

IMMEUBLE : 127 Rue du Fg. St. Antoine - 75011 PARIS

Local : n° 1142.02.030.2

Bâtiment : B

Etage : 3^{ème} étage

A compter du : 1^{er} Avril 1987

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur CHOQUET Etienne

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à Paris 6^{ème} - 12 Rue Guynemer

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBAUT

d'une part,

et Madame Florence KOEHLIN demeurant à PARIS 75001, 33 Passage Verododat

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur CHOQUET Etienne

ès qualités, donne à loyer les locaux

ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Paris 11^{ème} -
127 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE

à Madame Florence KOEHLIN

qui accepte

DESIGNATION

Au 3^{ème} étage du Bâtiment

Un appartement composé de trois pièces, cuisine, w.c

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 111 mètres carrés de surface corrigée en catégorie 3 A, éléments que le preneur reconnaît exacts et conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

NEANT

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3^o, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

TOLERANCES

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer **MENSUEL** de **604,15 Frs--** égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de **SEPT CENT CINQUANTE FRANCS (750 Frs)**.

à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de **Trois mois** renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

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

Durée initiale du contrat <small>(voir Conditions Générales Chapitre I)</small>	BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » :		
	<input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS AU MOINS, soit TROIS ans.	<input type="checkbox"/> INFÉRIEUR à 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit mois, durée motivée par l'événement suivant : RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » :	
Date de prise d'effet	BAILLEUR « PERSONNE MORALE » :		
	<input type="checkbox"/> 6 ANS AU MOINS, soit ans.		
Renouvellement-Congé <small>(Préavis par le bailleur)</small>	S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le		
Montant des paiements <small>(voir page I)</small>	Somme en toutes lettres		
	Somme en chiffres		
	LOYER MENSUEL	DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS Frs	2.300,00 Frs
	TAXE - Droit de bail	2,50 Frs	57,50 Frs
	PROVISIONS sur CHARGES	CENT CINQUANTE FRANCS Frs	150,00 Frs
TOTAL MENSUEL		2.507,50 Frs	
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le Premier de chaque mois.		
Révision de loyer <small>(Voir page I)</small>	Le loyer sera révisé chaque année le 1ER NOVEMBRE INDICE de 2 trimestre 19... 89 RÉFÉRENCE Valeur : 924		
Dépôt de garantie <small>(C.G. Chapitre IV)</small>	Somme en toutes lettres		
	Somme en chiffres		
	QUATRE MILLE SIX CENTS FRANCS Frs	4.600,00 Frs	
le cas échéant	Travaux exécutés par : <input type="checkbox"/> le locataire <input type="checkbox"/> le bailleur		
Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer <small>(C.G. Chapitre V)</small>	Nature des travaux : NEANT		
	Imputation sur le loyer :		
le cas échéant Les peintures et tapisseries devront être laissées dans une couleur classique et claire à l'exclusion de tons agressifs et sombres. Les moquettes, parquets, revêtements de sols doivent être conservés en bon état, tout en tenant compte pour l'ensemble du coefficient d'usage naturel.		
Honoraires à partager par moitié <small>(C.G. Chapitre XI)</small>	Honoraires de transaction : Frs		
	Honoraires de rédaction : Frs		
	Frais d'état des lieux : Frs		
Documents annexés	<input type="checkbox"/> Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).		
	<input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat.		
	<input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat.		
	<input type="checkbox"/> Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges).		
Clés remises	<input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire		
	<input type="checkbox"/> Pour la fixation du loyer : références des loyers du voisinage (voir page 1)		

SIGNATURE DES PARTIES		
RAYES NULS	Fait et signé à PARIS le 27 Octobre 1989	
..... mots lignes	en DEUX originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.	
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE <small>Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »</small>	LE(S) LOCATAIRE(S) <small>Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »</small>	LA CAUTION <small>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.</small>
	MEKKID MEKKID	

CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS

- HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Réf: 1142.02.044.3

Entre les soussignés

BAILLEUR

] Madame THIBAUT Magdeleine

.....

.....

.....

dénommé : **LE BAILLEUR**

MANDATAIRE (le cas échéant)

Monsieur CHOQUET Etienne
Administrateur de Biens

12 Rue Guynemer
75006 PARIS

et

LOCATAIRE(S)

Monsieur et Madame MEKKID Dahmane

.....

.....

.....

dénommé(s) « **Le LOCATAIRE** » (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

LOCAUX	
Adresse 127 RUE DU FG ST ANTOINE - 75011 PARIS	
Consistance	Désignation des locaux et équipements privés
<input checked="" type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/>	Un appartement situé au 2ème étage droite escalier centre, comprenant : 3 pièces principales, cuisine, wc, débarras, situées dans le bâtiment en aile dans la cour.
Dépendances	
<input type="checkbox"/> Garage n° <input type="checkbox"/> Place de station n° <input type="checkbox"/> Cave n° <input type="checkbox"/>	
Énumération des parties et équipements communs	
<input checked="" type="checkbox"/> Gardiennage <input type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/> Ascenseur <input type="checkbox"/> Vide-ordures <input type="checkbox"/> Antenne TV collect. <input type="checkbox"/> Espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> Local à poussettes <input type="checkbox"/>court(s) de tennis <input type="checkbox"/>

FIXATION du LOYER	
<small>(Montant du loyer : page 4)</small>	
Le montant du loyer indiqué en page 4 est fixé, soit en application de l'article 17.-a) de la loi, soit en application de l'article 17.-b) (remplacé éventuellement par l'art. 18 : communes appartenant à l'agglomération de Paris) :	
Art. 17.-a)	<input type="checkbox"/> Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes : <input type="checkbox"/> Logement neuf <input type="checkbox"/> Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 <input type="checkbox"/> Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location <input type="checkbox"/> Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.
Art. 18	<input type="checkbox"/> Fixé en vertu du décret éventuellement pris en Conseil d'Etat limitant l'évolution des loyers dans les communes appartenant à l'agglomération Parisienne en application de l'article 18 de la loi.
Art. 17.-b)	<input checked="" type="checkbox"/> Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'indice National I.N.S.E.E. du coût de la construction. <input type="checkbox"/> Fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. Aux présentes est annexée la liste des références ayant servi à fixer le loyer ainsi que la reproduction de l'art. 19.
Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur. Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction (voir page 4).	

CONDITIONS GÉNÉRALES

I - DURÉE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT (art. 10, 11, 12, 15, 17 de la loi)

INDIQUÉS EN PAGE 4

A - CONTRAT D'UNE DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

- DURÉE INITIALE :** (article 10 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur « personne physique »), ou à six ans (bailleur « personne morale »).
- RESILIATION - CONGÉ :** (article 15 de la loi)
 - Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :
 - PAR LE LOCATAIRE,** à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.
 - 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 ne peut être que le bailleur, 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 ;
 - en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.
- RENOUVELLEMENT :** (articles 10, 11 et 17 § c de la loi)
 - 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 ») ;
 - 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 égale à 3 ans (bailleur « personne physique ») 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.
- TACITE RECONDUCTION :** (article 10 de la loi)
 - A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée égale à celle du contrat initial (ou, si la durée du contrat initial est inférieure, au moins égale à 3 ans en cas de bailleur « personne physique » ou à 6 ans en cas de bailleur « personne morale »).

II - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi N° 86-1290 du 23.12.86 (modifié 1989), les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en catégorie IV) et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1.9.1948.

Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du Titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuées dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 § b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

III - CHARGES (art. 23 de la loi)

INDIQUÉES EN PAGE 4

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.

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.

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.

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

SON MONTANT EST INDIQUÉ EN PAGE 4

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

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire (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.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

V - TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DE LOYER (art. 6 et 17 de la loi)

INDIQUÉS EN PAGE 4

▷ TRAVAUX éventuellement EXÉCUTÉS PAR LE LOCATAIRE (article 6 § a de la loi) :

Conformément à l'art. 6 de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 26 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux 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, sont indiquées en page 4 du présent contrat.

▷ TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉVENTUELLEMENT EXÉCUTÉS PAR LE BAILLEUR (art. 17 § e de la loi) :

Conformément à l'art. 17 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.

VI - ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

L'ÉTAT DES LIEUX EST ANNEXÉ AU CONTRAT

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié. 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.

VII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 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 réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre V 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 stipulée au chapitre V ci-avant).
- 3 - Entretien des 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 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- 6 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
- 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.

VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 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 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 (chauffage gaz, brûleurs 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 - 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.
- 8 - 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 au 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.
- 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 en application de l'article 3 de la loi.
- 10 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, par la production de la police et des quittances. À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA RÉSILIER le contrat en application de la clause résolutoire.
- 11 - 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.
- 12 - 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.

IX - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT 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 commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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.

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 et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.
 - En outre, le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.
 - 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 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 - 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 »,
- entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et entre 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 : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XI - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

INDIQUÉS éventuellement EN PAGE 4

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (article 3 de la loi).

F.M.

F.M.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.
Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.
Fait en _____ exemplaires(s), à _____, le _____



Lu et approuvé
Huang

IMMEUBLE : 127 RUE DU FG. ST. ANTOINE-75011 PARIS
Local : n° 1142.02.016.2
Bâtiment : 1ER
Etage : 4EME ETAGE GAUCHE
A compter du : 1ER OCTOBRE 1986

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur CHOQUET Etienne

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à PARIS 6ème - 12 Rue Guynemer

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBAUT

Je lui fais par les présentes
donner mandat de location
A l'usage Paris 12ème de M^{me} Wassell

d'une part,

et

Madame Lan Fen CHEN, domiciliée 68, rue de Charenton à
Paris 12e née Huang

d'autre part,



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

1 LFH



CONDITIONS PARTICULIERES

N
E
A
N
T

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer Mensuel de 636,28 Francs- égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable par trimestre et d'avance

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de 730,00 FRS -- à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de Trois mois renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du 1^{ER} OCTOBRE 1986

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menuiserie ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait à PARIS, le 26 Janvier 1959

[Signature]

[Signature]

Locaux non régis par la Loi du 1^{er} Septembre 1948

(Loi 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948.
Titre 1^{er} - Article 3, paragraphe 3).



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Représenté par M. Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à Paris (6^e),
Rue Madame, N^o 57,

D'UNE PART,

Et M. Monsieur OMNES André
demeurant à PARIS 17^e 66, rue Legendre

de nationalité FRANÇAISE, ainsi qu'il le déclare, désigné aux présentes pour le mot
« preneur »,

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M. Etienne CHOQUET, ès-qualité, donne à loyer à Monsieur OMNES André
qui accepte, les locaux ci-après désignés :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble sis à PARIS, rue du Fg St Antoine
n^o 127, bâtiment milieu, escalier fond, au 4^o étage, et comprenant :
2 pièces, cuisine W.C. 1 débarras.
Situé dans le bâtiment en aile dans la deuxième cour dépendant d'un
immeuble anciennement occupé à titre commercial et réaménagé pour être
loué à titre d'habitation.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans exception ni réserve et sans que soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités en vue des présentes.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1^{er} Mars 1959

Les parties auront réciproquement le droit de la rompre au moyen d'un congé donné suivant l'usage, trois mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception.

LOYER

En outre les conditions inscrites aux présentes, la location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de 15.000 francs plus le remboursement des taxes et prestations locatives par rapport à l'ensemble de l'immeuble, ainsi que le remboursement des fournitures individuelles.

Le preneur paiera ledit loyer à terme à échoir et par quart aux quatre trimestres ordinaires de l'année ; le premier paiement devant avoir lieu le 1^{er} Avril 1959

DÉPOT DE GARANTIE

CINQ CENT MILLE francs à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clefs et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations particulières, ainsi que des réparations locatives, dégradation ou remise en état complète des lieux mis à la disposition, etc...

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1° D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

2° De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3° De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4° De jouir des lieux loués en bon père de famille.

5° En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1° De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres ou les volets s'il en existe.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

2° De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance, sans indemnité.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

3° De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4° De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7° De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.



III. — Responsabilité et Recours

1° De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2° D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3° De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4° De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5° De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur ;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués) ;

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble ;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1° De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2° De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3° De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4° De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5° De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6° De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7° De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8° De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9° De ne pas introduire, sauf en cave, s'il en existe, de quantité de combustible,

10° De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité.



TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

PARIS, le 7 MAI 1969

Lu et approuvé

[Signature]

Omnes

Pour acceptation

[Signature]

Locaux non régis par la Loi du 1^{er} Septembre 1948

(Loi 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948. Titre 1^{er} - Article 3, paragraphe 3).



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS : **Monsieur THIBAUT**

Représenté par M. Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à Paris (6^e), Rue Madame, N° 57,

D'UNE PART,

Ex GATTA

Et M. **ademoiselle OMNES Dominique**

Ben Semam

demeurant à

de nationalité, ainsi qu'il le déclare, désigné aux présentes pour le mot « preneur »,

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M. Etienne CHOQUET, ès-qualité, donne à loyer à **Mademoiselle OMNES** qui accepte, les locaux ci-après désignés :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble sis à **PARIS 11^{ème}**, rue **du Eg. St Antoine**, n° **127**, bâtiment **neuf**, escalier **fond**, au **4^e** étage, **droite**, et comprenant :

- **une pièce**
- **une cuisine**
- **W.C.**

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans exception ni réserve et sans que soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités en vue des présentes.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du **15 MAI 1969**

Les parties auront réciproquement le droit de la rompre au moyen d'un congé donné suivant l'usage, trois mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception.

LOYER

En outre les conditions inscrites aux présentes, la location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de **185,-- Francs** plus le remboursement des taxes et prestations locatives par rapport à l'ensemble de l'immeuble, ainsi que le remboursement des fournitures individuelles.

Le preneur paiera ledit loyer à terme **à échoir** et par quart aux quatre trimestres ordinaires de l'année ; le premier paiement devant avoir lieu le **à la signature des présentes**



DÉPOT DE GARANTIE

Le preneur versera, en outre, à la signature des présentes sur quittance séparée, une somme de **TROIS MILLE** francs à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clefs et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations particulières, ainsi que des réparations locatives, dégradation ou remise en état complète des lieux mis à la disposition, etc...

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1° D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

2° De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3° De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4° De jouir des lieux loués en bon père de famille.

5° En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1° De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres ou les volets s'il en existe.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

2° De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance, sans indemnité.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

3° De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4° De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7° De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.



III. — Responsabilité et Recours

1° De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2° D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3° De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4° De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5° De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur ;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués) ;

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble ;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1° De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2° De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3° De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4° De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5° De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6° De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7° De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8° De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9° De ne pas introduire, sauf en cave, s'il en existe, de quantité de combustible.

10° De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité.



V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en double exemplaire

à PARIS, le 15 Décembre 1975

Lu et approuvé
J. Petre



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS (6ème) 12, rue Guynemer, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur THIBAUT, propriétaire de l'immeuble sis à PARIS (11ème) 127, rue du Fg Saint-Antoine

D'une part,

Et Madame PETRE Gilberte demeurant à PARIS (11ème) 5, Passage de la Main d'Or de nationalité Française, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Monsieur Etienne CHOQUET, es-qualité donne à loyer à Madame PETRE Gilberte qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS (11ème), rue du Fg Saint-Antoine n° 127, au 6ème étage escalier A, et comprenant :

- 1 Pièce, avec cuisine incorporée

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1er Septembre 1948

41 mètres carrés, en catégorie 3 A éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 15 Décembre 1975 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel de base s'établit à la somme de CENT DIX HUIT FRANCS VINGT NEUF CENTIMES (118,29 Frs) à l'entrée en jouissance.



12, Rue Guynemer, PARIS 6^e
Tél. 548.75.07

Ce prix sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.

Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~annuel~~ à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le à la signature des présentes.

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de / dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an

le 1^{er} Janvier moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) Rayer la mention inutile.



12, Rue Guynemer, PARIS-6^e
Tél. 548.75.07

3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, si souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, construction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les convenients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au preneur et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

Fait en deux exemplaire(s), à Paris
le 29 janvier 1994

IMMEUBLE: 127 RUE DU FG. ST. ANTOINE
75011 PARIS

Location n° :

Durée : ~~15 JUILLET 1994~~
TROIS - SIX - NEUF ANNEES

A compter du : 15 JUILLET 1994

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame THIBAULT

représenté aux présentes par Monsieur Etienne CHOQUET

Administrateur de Biens
demeurant à PARIS 6ème - 12 RUE GUYNEMER

d'une part,

et Monsieur Christian PETIT
Demeurant à PARIS 15ème
112 Rue de Sèvres

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Monsieur Etienne CHOQUET

ès qualités, fait bail

et donne à loyer à Monsieur Christian PETIT

qui accepte
les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à :

PARIS 11ème - 127 RUE DU FAUBOURG SAINT
ANTOINE

DESIGNATION

Batiement D : La totalité du pavillon à gauche dans la
deuxième cour composé d'un local au rez de chaussée
d'un local au 1er étage, d'un local au 2ème étage,
escalier intérieur, sous-sol

ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS - SIX - NEUF
années entières et consécutives, commençant à courir
le 15 JUILLET 1994
pour se terminer
le 15 JUILLET 1997, 2000, 2003

à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

VII. - Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

CINQUANTE MILLE FRANCS (50 000,00 FRANCS) EXCEPTIONNELLEMENT REDUIT A QUARANTE HUIT MILLE FRANCS (48 000,00 pour les trois premières années.

que le preneur s'oblige à payer d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, en QUATRE termes égaux tous les TROIS mois.

VIII. - Révision

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur. ANNUELLEMENT SELON L'INDICE INSEE DE LA CONSTRUCTION, INDICE DE BASE 4ème TRIM. SOIT, / : 1016

IX. - Charges

Le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code civil et de l'impôt foncier qui, seuls, resteront à la charge du bailleur.

Et ce, suivant les règles de répartition en vigueur soit :

QUATRE MILLE SIX CENT FRANCS (46 000,00 FRANCS) par AN

Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.

Le preneur acquittera en même temps que le loyer le droit de bail et la taxe additionnelle ou la T.V.A. ou tout autre taxe ou impôt qui leur serait substitué.

CLAUSES PÉNALES (article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a à l'instant versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de : CINQ MILLE FRANCS (5 000,00 Francs) qui pour être jointe à celle de SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (7 500,00 FRANCS) déjà entre les mains du bailleur former un total de DOUZE MILLE CINQ CENTS FRANCS (12 500,00) égal à trois mois de loyer.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et

IV. — Règlement d'immeuble

- 20° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi que tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons ;
 - b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc. ;
 - c) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;
 - e) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - f) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice ;
 - g) De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ;
 - h) De ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - i) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent ;
 - j) De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
 - k) De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;
 - l) De veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné ;
 - m) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - n) De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contradiction des règlements administratifs en vigueur ;
 - o) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;
 - p) De ne pouvoir suspendre des pots de fleurs, ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons ;
 - q) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.
- 21° De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires. Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

V. — Congé et visites

- 22° De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.
- 23° De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

VI. — Conditions particulières

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à

— AU COMMERCE DE PHOTOGRAPHIE —

à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie ; de ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit. De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du bailleur ou lui dûment appelé, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Un original dûment enregistré sera remis au bailleur aux frais du preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte. Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat. De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 2° De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.
- 3° De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.
- 4° De notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou toute mise en gérance libre du fonds de commerce pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation. En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5° De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations.
De ne pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, des réparations, transformations ou additions de quelque nature qu'elles soient, mêmes rendues nécessaires par la force majeure.
De réparer ou de remplacer notamment les portes d'entrée, croisées et volets.
D'effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du preneur ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.
De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations, prévues à l'article 606 du Code civil, qui seules restent à sa charge à l'exception toutefois de l'hypothèse, visée ci-dessus, des travaux exigés pour la continuation des activités du preneur.
Le preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toute modification à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.
- 6° D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- 7° De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc., qui pourraient intéresser les lieux loués.
- 8° De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.
De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le preneur aurait pu apporter aux biens loués.
Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.
- 9° De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité ni recours.
- 10° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.
De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.
De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.
De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 11° De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble.
De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.
De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.
- 12° De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne

pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.
De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

- 13° De ne pouvoir rendre le bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.
- 14° De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.
De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 15° De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

III. — Responsabilité - Recours

- 16° De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.
De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.
- 17° De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 18° De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :
- En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
 - Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur ;
 - En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au préposé de l'immeuble ;
 - En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit ;
 - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;
 - En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou tous autres installations ou équipements pour un motif quelconque ;
 - Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
 - Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;
Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;
Le preneur devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.
- 19° Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

ELECTION DE DOMICILE



Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires(s), à PARIS, le 10 Juillet 1980


Lu et Approuvé


IMMEUBLE: 127, rue du Fg. St-Antoine
75011 PARIS

Local: n° 247/01 01 06 04

Bâtiment: 01

Etage: 6ème

A compter du: 15 JUILLET 1980.

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET,

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à PARIS VI° - 12 Rue Gynemer,

agissant au nom et comme mandataire de Monsieur THIBault,

d'une part,

et

Madame PETRE Gilberte, demeurant à PARIS 11° - 127 Rue
du Fg. St-Antoine,

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55



IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET,

en qualités, donne à loyer les locaux
ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS XI^e - 127 Rue du
Faubourg Saint-Antoine,

à Madame PETRE Gilberte,

qui accepte

DESIGNATION

Bâtiment 1, au 6^{ème} étage droite, un logement comprenant
une pièce, une cuisine.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les
avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 41 mètres
carrés de surface corrigée en catégorie 3 A, éléments que le preneur reconnaît exacts et
conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier,
le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la tota-
lité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour
couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des
frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur,
dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera
au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera consi-
dérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du
lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement
complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

~~qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction
faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour répara-
tions, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.~~

~~DONT QUITTANCE.~~

~~(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)~~

~~Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.~~

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant
des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu
du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail
et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter
demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il
soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles
postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour
obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur
à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant
du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement
nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le
cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans
les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le
locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3^e, le
présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé,
si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre
possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y'en a, resteront acquis au Bailleur, sans
préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

G.P.
H

CONDITIONS PARTICULIERES

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 175.94 Francs égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable trimestriellement et d'avance.

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de quarante francs (40 Frs) à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du 15 Juillet 1980.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

J. P.



ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Henry THIBAUT, propriétaire domicilié à
AULNAY sur MUZY par le MESNIL sur l'ESTREE
représenté à l'effet des présentes par Monsieur Etienne CHO-
QUET, Administrateur de Biens domicilié 12, rue Guynemer à
PARIS (6ème)

et désigné au présent avenant par le terme "le bailleur"

d'une part

et Monsieur PONTICELLI Jean, domicilié 127, rue du
Faubourg Saint-Antoine à PARIS (11ème)

désigné au présent avenant par le terme "le preneur"

d'autre part.....

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à
PARIS du 28 Mars 1930, il a été fait bail au preneur divers
locaux commerciaux dépendant de l'immeuble sis 127, rue du
Faubourg Saint-Antoine à PARIS (11ème), à compter du 1er
Juillet 1930.

Ledit bail, faute de congé, s'est trouvé prorogé par
tacite reconduction.

A compter du 21 Juillet 1971, le loyer a été porté à
la somme de DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE CINQ FRANCS
(2.435,00 Frs).

Ce dernier loyer étant en vigueur depuis plus de trois
ans, et le bailleur en ayant demandé la révision dans les
formes prévues par la Loi numéro 65-356 du 12 Mai 1965, les
parties se sont rapprochées, et,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A compter du 1er Octobre 1974, et compte-tenu de la
variation de l'indice du coût de la construction, le loyer
des locaux dont s'agit est porté à la somme de TROIS MILLE
QUATRE CENT SOIXANTE HUIT FRANCS (3.468,00 Frs) que le pre-
neur s'engage à payer au bailleur, suivant les modalités
d'échéances prévues au bail.

Enregistré à Paris VI° ODÉON

le 20 OCT. 1975

Bordereau 421-5

Reçu : Guynere Jean

Face Annulée
(Arrêté du 20-3-1958)



DEPOT DE GARANTIE :

Une somme de HUIT CENT SOIXANTE SEPT FRANCS (867,00 Francs) est présentement versée par le preneur, pour former un dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer.

Ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au profit du preneur, et s'imputera en fin de jouissance du titulaire ou de chacun de ses cessionnaires ~~sur les réparations locatives ou d'entretien des lieux loués, et après règlement de ces réparations~~ sur les derniers mois de loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution d'une des charges, clauses et conditions du bail ou de paiement à son échéance d'un terme de loyer, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit et le dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre de dédommagement.

La résiliation du bail pour défaut d'exécution ou de paiement sera encourue de plein droit et l'expulsion du preneur sera, si le bailleur le demande, prononcée par une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Civil de la Seine, à qui les parties attribuent expressément juridiction à cet effet.

ENREGISTREMENT :

L'enregistrement sera assuré par le bailleur, aux frais du preneur.

FRAIS :

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du preneur. Il en est de même pour tous actes qui en seront la suite. Toutes les autres charges, clauses et conditions du bail originaire demeurent inchangées en ce qu'elles ne sont pas contraires aux termes du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- le preneur, dans les lieux loués
- le bailleur, 12 rue Guynemer à PARIS (6ème).

Fait en double exemplaire
à PARIS, le 8 Septembre 1975

16 mots rayés nuls

[Handwritten signatures and initials]
Vu et approuvé
[Signature]

Face Annulée
(Arrêté du 28-3-1958)

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de **TROIS MILLE FRANCS (3.000,00 Frs)**

qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment pour réparations, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt ne sera, en aucun cas, imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, M.
 et Mme
 congé ayant été donné pour le
 L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive serait réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur, ou son mandataire, de ce chef.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et, en ce cas, à ses frais. Le preneur s'oblige à supporter :

- tous les frais et droits des présentes ;
- les honoraires de location et de rédaction dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même pour la suite des présentes et notamment pour tous avenants et renouvellements.

Fait en autant d'exemplaires que de parties

à **PARIS**
le **28 Décembre 1995**

*et copie
originaire
en usage
le 16/01/96*

IMMEUBLE : 127 rue du Faubourg Saint Antoine
75011 PARIS
Location n° : 1142.02.054.2.
DUREE : TROIS ANS.
A compter du : 1er JANVIER 1996
Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et
loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiées.

BAIL DE TROIS ANS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Magdeleine THIBAUT

demeurant

représenté aux présentes par Monsieur Etienne CHOQUET

administrateur de biens
demeurant à PARIS 6ème, 12 rue Guynemer

et Madame Dominique POUGNARD

d'une part,

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR »,

Rayés comme nuls :

Paragraphes :

Lignes :

Mots :

« Les informations contenues dans le présent bail font l'objet d'un traitement informatisé. Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ».

Edité par les publications ADMINISTRER, rédaction-administration - 53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. (1) 42.93.60.55

Modèle conçu par la Commission de législation de la CNAB

Modèle déposé - Reproduction interdite

12/94
BCV5

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Monsieur Etienne CHOQUET

ès qualités, fait bail

et donne à loyer à Madame Dominique POUGNARD

qui accepte

les locaux dépendant d'un immeuble sis : 127 rue du Faubourg Saint Antoine
75011 PARIS

et ci-dessous désignés :

a) Consistance et désignation Un studio situé au 4ème étage droite du bâtiment
fond à droite comprenant :

Entrée commune desservant l'appartement de Monsieur OMNES et celui-ci.

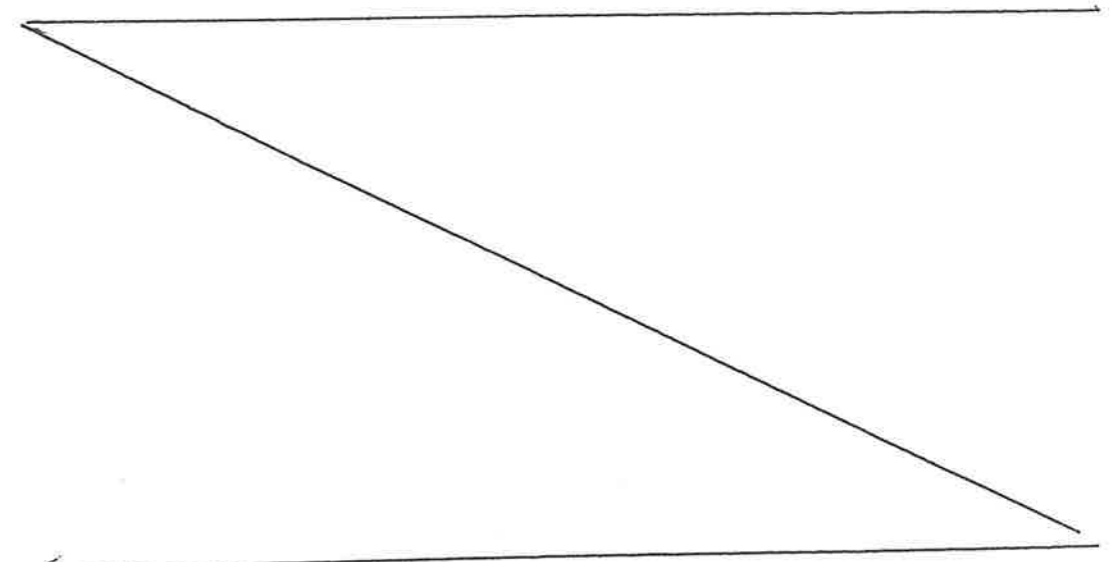
- Pièce principale
- Salle de bains avec W.C.

b) Equipements d'usage privatif Production d'eau chaude par cumulus électrique
desservant l'appartement de Monsieur OMNES et celui-ci.

c) Equipements et accessoires d'usage commun Gardiennage - digt-code.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités. L'état des lieux sera dressé
contradictoirement pour être joint aux présentes.

DP



RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du
premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de la moyenne sur quatre trimestres
de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, sans qu'il soit néces-
saire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui résultant de la moyenne sur quatre trimestres, publiée pour
le deuxième trimestre 1995, soit : 1023

L'indice servant de base au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du
même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du
loyer des contrats de location d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à
un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et
modes de révision resteront inchangés.

CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges
récupérables 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 qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de
réalisation ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, soit :

Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de
l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modifica-
tion s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de réguliari-
sation, une provision de CENT SOIXANTE DIX FRANCS (170,00 Frs)

révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (articles 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le
preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû
à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dom-
mages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le
recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code
de procédure civile.

Le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location,
versera au bailleur une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitaire-
ment au double du loyer.

DP

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les peintures et tapisseries devront être laissées dans une couleur classique et claire à l'exclusion de tons agressifs et sombres. La pose de tissus sur les murs est strictement prohibé. En cas de non respect de cette clause, le locataire sera tenu à son départ à la remise en état complète des murs.

Les moquettes, parquets, revêtements de sols et carrelages devront être conservés en bon état, tout en tenant compte pour l'ensemble du coefficient d'usage naturel. En cas de pose de moquettes, celles-ci ne devront en aucun cas être collées.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront, en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de MILLE CING CENTS (1.500,00 Frs)

payable par mois et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant.

Dans l'hypothèse où ce prix est supérieur, hormis l'application de la clause de révision, au dernier loyer exigé du précédent locataire et si les locaux loués ne correspondent pas à ceux visés par l'article 17 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, son montant a été fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi précitée dont les termes sont ci-après reproduits :

« Article 19 — Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans ».

Les références ayant servi à déterminer le montant du loyer sont mentionnées ci-après.

Le preneur sera tenu d'acquitter, en même temps que le loyer, le montant du droit de bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué.

RÉFÉRENCES

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANS

à compter du 1er JANVIER 1996

pour expirer le 1er JANVIER 1999

RÉSILIATION

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

EXPIRATION

A l'expiration du présent bail, les parties pourront donner congé conformément aux dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le congé sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice six mois au moins à l'avance, si le congé émane du bailleur, et trois mois au moins s'il émane du preneur. Dans ce dernier cas, le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

RENOUVELLEMENT

A défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

RECONDUCTION

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

D'une part, le bailleur est obligé :

- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;

- c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

D'autre part, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement suivant la destination contractuelle.
- 2° De ne pouvoir sous-louer ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 3° De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 4° De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.
- 5° De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.
- En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6° De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 7° De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.
- De faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
- De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.
- 9° De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, sous réserve que le bailleur prenne toutes dispositions pour limiter au mieux les nuisances en résultant pour le preneur.
- A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- 10° De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- 11° De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

III. — Responsabilité et recours

- 12° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- 13° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au bailleur à son entrée dans les lieux puis chaque année, ainsi que du paiement des primes. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées à l'article 17 ci-après.

- 14° De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- 15° De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.
- 16° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 17° Sauf faute du bailleur, de renoncer à tout recours contre le bailleur :
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - en cas d'interruption, à l'initiative du bailleur, dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;
 - en cas de modification, d'interruption ou de suppression à l'initiative du bailleur du gardiennage de l'immeuble ;
 - pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble ;
 - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;
 - en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, après l'intervention du bailleur auprès des auteurs désignés des troubles dont se plaint le locataire.

IV. — Règlement intérieur

- 18° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
 - de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
 - de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
 - de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;
 - de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles et de laisser exécuter les mesures collectives de destruction.
- Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant, en aucun cas, être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 19° De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- 21° En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou, à défaut, fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de **TROIS MILLE DEUX**

CENTS FRANCS (3.200 Frs)--

qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, notamment pour réparations, remise en état, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du preneur.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt ne sera, en aucun cas, imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, M.
 et Mme
 congé ayant été donné pour le
 L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive serait réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur, ou son mandataire, de ce chef.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et, en ce cas, à ses frais. Le preneur s'oblige à supporter :

- tous les frais et droits des présentes ;
- les honoraires de location et de rédaction dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même pour la suite des présentes et notamment pour tous avenants et renouvellements.

Fait en autant d'exemplaires que de parties

à **PARIS,**
le **26 Mars 1997**

IMMEUBLE : 127 Rue du Fg St Antoine

Location n° : **75011 PARIS**
1142.02.045,3

DUREE : **TROIS ANS.**

A compter du : **1er AVRIL 1997**

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et
loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiées.

BAIL DE 3 ANS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame THIBAUT Magdeleine

demeurant

représenté aux présentes par Monsieur CHOQUET Etienne, agissant en tant que
Gérant de la E.U.R.L. "Etienne CHOQUET"

administrateur de biens
demeurant à

Paris 6ème- 12 Rue Guynemer

d'une part,

et Mademoiselle ROCHA Ana-Bela

AR

d'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR »
et « PRENEUR »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur **CHOQUET Etienne**

en ses qualités, fait bail

et donne à loyer à **Mademoiselle ROCHA Ana-Bela**

qui accepte

les locaux dépendant d'un immeuble sis : **Paris 11ème- 127 Rue du Fg St Antoine**

et ci-dessous désignés :

a) Consistance et désignation **Un appartement situé au 2ème étage-**

Porte gauche du Bâtiment D, comprenant :

- Cuisine,
- Salle de bains,
- W.C
- Deux pièces principales.

b) Equipements d'usage privatif

Eau chaude par cumulus électrique.

c) Equipements et accessoires d'usage commun

Gardiennage, digi-code.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités. L'état des lieux sera dressé contradictoirement pour être joint aux présentes.

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui résultant de la moyenne sur quatre trimestres, publiée pour le **Troisième** trimestre **1996**, soit : **1030**
L'indice servant de base au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables 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 qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, soit :

Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de

DEUX CENTS FRANCS (200 Frs)--
révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (articles 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitairement au double du loyer.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les peintures et tapisseries devront être laissées dans une couleur classique et claire à l'exclusion de tons agressifs et sombres. La pose de tissus sur les murs est strictement prohibé. En cas de non respect de cette clause, le locataire sera tenu à son départ à la remise en état complète des murs.

Les moquettes, parquets, revêtements de sols et carrelages devront être conservés en bon état, tout en tenant compte pour l'ensemble du coefficient d'usage naturel.
En cas de pose de moquettes, celles-ci ne devront en aucun cas être collées.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront, en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer **MENSUEL** de **MILLE SIX CENTS FRANCS (1.600 Frs)--**

payable **d'avance et par mois**, au domicile du bailleur ou de son représentant.

Dans l'hypothèse où ce prix est supérieur, hormis l'application de la clause de révision, au dernier loyer exigé du précédent locataire et si les locaux loués ne correspondent pas à ceux visés par l'article 17 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, son montant a été fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi précitée dont les termes sont ci-après reproduits :

« Article 19 - Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans ».

Les références ayant servi à déterminer le montant du loyer sont mentionnées ci-après.

Le preneur sera tenu d'acquitter, en même temps que le loyer, le montant du droit de bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué.

RÉFÉRENCES

N.E.A.N.T.

6

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TROIS ANNEES** à compter du **1ER AVRIL 1997**

pour expirer le **1ER AVRIL 2000**

RÉSILIATION

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

EXPIRATION

A l'expiration du présent bail, les parties pourront donner congé conformément aux dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le congé sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice six mois au moins à l'avance, si le congé émane du bailleur, et trois mois au moins s'il émane du preneur. Dans ce dernier cas, le délai de préavis pourra être réduit à un mois soit en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si l'état de santé du preneur, âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile, soit si le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Ces délais courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

RENOUVELLEMENT

A défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

RECONDUCTION

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

D'une part, le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;

- c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

D'autre part, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement suivant la destination contractuelle.
- 2° De ne pouvoir sous-louer ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 3° De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 4° De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.
- 5° De notifier au bailleur par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.
- En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6° De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 7° De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.
- De faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
- De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.
- 9° De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, sous réserve que le bailleur prenne toutes dispositions pour limiter au mieux les nuisances en résultant pour le preneur.
- A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- 10° De supporter toutes modifications d'arrivée, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- 11° De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

III. — Responsabilité et recours

- 12° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- 13° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au bailleur à son entrée dans les lieux puis chaque année, ainsi que du paiement des primes. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées à l'article 17 ci-après.

- 14° De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- 15° De laisser à tout moment accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.
- 16° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 17° Sauf faute du bailleur, de renoncer à tout recours contre le bailleur :
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - en cas d'interruption, à l'initiative du bailleur, dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;
 - en cas de modification, d'interruption ou de suppression à l'initiative du bailleur du gardiennage de l'immeuble ;
 - pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux employés de l'immeuble ;
 - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;
 - en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, après l'intervention du bailleur auprès des auteurs désignés des troubles dont se plaint le locataire.

IV. — Règlement intérieur

- 18° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
 - de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
 - de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
 - de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;
 - de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles et de laisser exécuter les mesures collectives de destruction.
- Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant, en aucun cas, être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 19° De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- 21° En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements loués, effectuée sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou, à défaut, fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en **DEUX** exemplaires(s), à **PARIS**, le **21 Octobre 1997**



IMMEUBLE : 127 Rue du Fg St Antoine-75011 PARIS

Local : n° 1142.02.031.2

Bâtiment : ~~X~~ **B**

Etage : **3ème étage droite**

A compter du : **1ER NOVEMBRE 1997**

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur CHOQUET Etienne, agissant en tant que gérant de la société "Etienne CHOQUET",

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à **Paris 6ème- 12 Rue Guynemer**

agissant au nom et comme mandataire de **Madame THIBAUT Magdeleine**

d'une part,

et **Monsieur ROGER Jean Christophe**

d'autre part,



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

JCR

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur CHOQUET Etienne

ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Paris 11ème- 127 Rue du Faubourg Saint Antoine

ès qualités, donne à loyer les locaux

à Monsieur ROGER Jean Christophe

qui accepte

DESIGNATION

Un appartement situé au 3ème étage droite, Bâtiment B, comprenant :
- Deux pièces principales

JCR

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 mètres carrés de surface corrigée en catégorie , éléments que le preneur reconnaît exacts et conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

N.E.A.N.T.

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3°, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les peintures et tapisseries devront être laissées dans une couleur classique et claire à l'exclusion de tons agressifs et sombres.
Les moquettes, parquets revêtements de sols et carrelages devront être conservés en bon état, tout en tenant compte pour l'ensemble du coefficient d'usage naturel.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer **MENSUEL** de **Mille Deux Cents Francs --** égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable **trimestriellement d'avance.**

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de **Huit Cent**

Quarante Francs (840 Frs) à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de **TROIS MOIS** renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation donnée **TROIS MOIS** à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du **1^{er} NOVEMBRE 1997**

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menuiserie réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformera l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués..
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.



De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur au congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en double exemplaires

à PARIS, le 9 Décembre 1977.

lu et approuvé



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS VI°, 12, rue Guynemer, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur THIBAUT, propriétaire de

l'immeuble sis à PARIS XI°, 127, rue du fg St-Antoine

D'une part,

Et Monsieur Dominique THOMAS

demeurant à St-GENEVIEVE/BOIS 91700, 42, av. Gabriel Peri

de nationalité Française, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET donne à loyer à Monsieur Dominique THOMAS qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS XI°, rue du Fg St-Antoine n° 127, au 6ème étage F.G. sur rue, et comprenant :

- 2 pièces
- Cuisine

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1er Septembre 1948

47 mètres carrés, en catégorie 3A éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1er Janvier 1978 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel s'établit à la somme de CENT CINQUANT ET UN FRANCS QUATORZE CENTIMES (151,14 Frs).
 Prime qui sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.



Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~échu~~ ou à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le 1er Janvier 1978

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an le 1er Janvier moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1°) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2°) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3°) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4°) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5°) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6°) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1°) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonnages.

2°) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) *Rayer la mention inutile.*

- 3°) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.
- 4°) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.
- 5°) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6°) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7°) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1°) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2°) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3°) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4°) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5°) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1°) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2°) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3°) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4°) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5°) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6°) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7°) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8°) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9°) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10°) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il est expressément convenu entre les parties qu'au cas où un nouveau texte apporterait une modification à la valeur locative actuelle, tel que déterminé par l'article II du décret 58-1348 du 27 Décembre 1958, cette nouvelle valeur locative serait immédiatement appliquée, et sans notification préalable.

PARIS, le 10 Février 1960,

Lu et Approuvé
[Signature]

ENGAGEMENT DE LOCATION



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS VI° 57, rue Madame, agissant au nom et comme mandataire de ~~M~~ Consorts de SAINT-BLANQUAT, propriétaires de l'immeuble sis à PARIS 127, rue du Faubourg Saint-Antoine,

D'une part,

Et Monsieur Emile SURAQUI demeurant à PARIS 127, rue du Fg Saint-Antoine de nationalité française ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET donne à loyer à Monsieur SURAQUI qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS, rue du Fg Saint-Antoine n° 127, au 3ème étage droite, et comprenant : Escalier centre.

- trois pièces,
- W.C.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1er Septembre 1948

40 mètres carrés, en catégorie 2 C éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 15 Février 1960 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel de base au Premier Janvier 1949 ressort à Ce loyer sera majoré semestriellement de conformément à la loi. Il s'établit donc à CINQ MILLE HUIT CENTS francs à l'entrée en jouissance. (valeur locative)

Le preneur paiera le dit loyer à terme échoué à échoir (1), et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le 15 Février 1960

(1) Rayer la mention inutile.

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de _____ dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an le 1^{er} Janvier de chaque année. moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le mastiquage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonnages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.



III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la Loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3°, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'Enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires(s), à PARIS
le

IMMEUBLE: 127, rue du Faubourg Saint-Antoine
PARIS 11°

Location n° :

Durée: UN AN

A compter du: 1ER JANVIER 1981

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

Monsieur Etienne CHOQUET,

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à PARIS 6° - 12 Rue Guynemer,

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBAUT,

d'une part,

et Monsieur THOMASSIN Paul, demeurant à PARIS 11° -
127, rue du Fg Saint Antoine

d'autre part,



IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Monsieur Etienne CHOQUET,

ès qualités, fait bail

et donne à loyer les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS 11^o -
127, rue du Fg. Saint-Antoine,

à Monsieur THOMASSIN Paul,

qui accepte.

DÉSIGNATION

Un appartement situé bâtiment neuf, escalier 1er, au
2ème étage gauche, comprenant trois pièces.

- énumérées ci-après : taxes et prestations locatives.

Dans ce dernier cas cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble soit : au prorata des loyers de 1948.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision de QUATRE VINGT HUIT FRANCS (88 Frs)

révisable à tout moment en fonction des dépenses.

CLAUSES PÉNALES (article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de HUIT CENT SOIXANTE FRANCS (860 Frs)

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, DONT QUITTANCE.
(sous réserve d'encaissement, en cas de paiement, par chèque)

Le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer. Le complément sera exigible à chaque modification de loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir déjà visités, comme en atteste l'état des lieux dressé contradictoirement et annexé aux présentes.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de UN AN

à compter du 1ER JANVIER 1981

pour expirer le 1ER JANVIER 1982

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel de MILLE DEUX CENTS FRANCS (1.200 Frs)

payable trimestriellement et d'avance.

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de base à retenir est celui du deuxième trimestre 1980 soit 587

En cas de tacite reconduction, le loyer en vigueur à l'expiration du bail sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera le dernier publié à la date d'effet de la révision.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur sa quote-part des taxes locatives, prestations, fournitures particulières et collectives et en général toutes dépenses de fonctionnement de l'immeuble :

— évaluées forfaitairement à

et payable en même temps que le loyer.

bail renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois faute de dénonciation donnée par l'une des parties par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au moins trois mois à l'avance.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

CONDITIONS

Le présent bail n'est pas soumis à l'ensemble des dispositions de la loi n° 48.1360 du 1er septembre 1948.

Il est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. — Occupation - Jouissance

- 1° De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2° De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3° De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- 4° De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.
- 5° De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.
En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 6° De prendre les lieux, dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de bail aucune menue réparation ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 7° De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

- 8° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.
De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la Ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.
- 9° De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.
De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.
A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.
- 10° De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 11° De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 12° De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et Recours

- 13° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en faire justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 14° De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 15° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 16° De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons des plafonds n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'Immeuble

- 17° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe, l'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeage à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 18° De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 19° De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au Syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 20° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 21° En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 22° En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévu à l'article 12 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES



V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10% pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en deux exemplaires

à PARIS, le 12 Décembre 1973

Lu et approuvé

[Handwritten signatures and notes]
Bon pour caution solidaire de mon fils mineur.
[Signature]



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à PARIS (9ème) 43, rue Lafayette, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur THIBAUT H., propriétaire de l'immeuble sis à PARIS (11ème) 127, rue du Fg Saint-Antoine

D'une part,

Et Monsieur Jean-Claude YADAN demeurant à PARIS (14ème) 16, rue Jacquier de nationalité _____, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET, es-qualités donne à loyer à Monsieur Jean-Claude YADAN qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à PARIS (11ème), rue du Fg Saint-Antoine n° 127, au 5ème étage droite, et comprenant :

- Une Pièce
- Cuisine

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} Septembre 1948 _____ 42 mètres carrés, en catégorie 3 A éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 15 Décembre 1973 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer principal mensuel s'établit à **CENT CINQ FRANCS QUARANTE HUIT CENTIMES (105,48 Frs)** à l'entrée en jouissance. Prix qui sera modifié automatiquement et de plein droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.



Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~échu~~ ou à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le à la signature des présentes.

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de _____ / _____ dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an le 1^{er} Janvier moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) *Rayer la mention inutile.*

15
49



3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de remettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.



De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits de paiement de toutes ses contributions personnelles mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles), à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente location et un mois après une simple sommation d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile élu resté sans effet et qui, de condition expresse, constituera une mise en demeure suffisante, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plait au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé sans aucune autre formalité judiciaire et nonobstant toutes offres même réelles ou consignations ultérieures.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera, de plein droit, majoré de 10 % pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce non compris les frais taxables.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile dans le cabinet du gérant de l'immeuble, son mandataire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Fait en deux exemplaires à PARIS, le 25 juillet 1977

Lu et approuvé
Lu et approuvé



ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. onsieur ETIENNE CHOQUET, Administrateur de Biens, demeurant à 75006 PARIS - 12, rue Guynemer, agissant au nom et comme mandataire de M. onsieur THIBAUT, propriétaire de l'immeuble sis à 75011 PARIS - 127, rue du Faubourg Saint-Antoine

D'une part,

Et M. onsieur TYSZ dit MONTIS *Claude* demeurant à 75009 PARIS - 9, rue Alfred Stevens de nationalité Française, ainsi qu'il le déclare,

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M. onsieur Etienne CHOQUET donne à loyer à M. onsieur TYSZ dit MONTIS qui accepte, les lieux ci-après :

DÉSIGNATION

Dans l'immeuble à 75011 PARIS, rue du Fg Saint-Antoine n° 127, au 5e - Face étage Bât. sur rue, et comprenant :

- Entrée
- 2 pièces
- Cabinet de toilette

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} Septembre 1948 42 mètres carrés, en catégorie 3. A 3 éléments que le preneur reconnaît exacts.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée à compter du 1er AOÛT 1977 pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables, faute de dénonciation donnée trois mois à l'avance.

LOYER

Le loyer s'établit à la somme de 137,83 Frs (CENT TRENTE SEPT FRANCS 83 centimes) par mois.



Ce prix sera modifié automatiquement et de plain droit suivant les fluctuations légales de la valeur locative, et en cas de modification de la surface corrigée.

Le preneur paiera le dit loyer à terme ~~échir~~ ou à échoir (1) et par quarts aux quatre trimestres d'usage, de même que les taxes, les prestations et remboursement de fournitures individuelles à sa charge, pour le premier paiement avoir lieu le à la signature des présentes.....

Le preneur a versé, en outre, à la signature des présentes, une somme de dont quittance correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie, qui lui sera restituable après la remise des lieux et des clés et après qu'il aura justifié s'être entièrement acquitté de ses obligations vis-à-vis du bailleur, notamment du paiement des loyers, charges, prestations, fournitures particulières, réparations locatives, etc...

PRESTATIONS, TAXES & FOURNITURES INDIVIDUELLES

Le preneur devra acquitter, à la demande du bailleur, sa contribution dans les taxes, prestations et fournitures individuelles, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit présenté qu'une fois par an

Le 1^{er} JANVIER moyennant le paiement à chaque terme d'une provision à valoir sur ce compte annuel.

CONDITIONS

La présente location sera assujettie aux conditions d'usage et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement.

I. — Occupation - Jouissance

1^o) D'occuper les lieux loués par lui-même et sa famille et les personnes à son service. Le preneur s'interdit par conséquent de céder son droit à la présente location, de sous-louer en totalité ou en partie, même en meublé, les lieux loués, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, sauf faculté accordée par la loi.

2^o) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués aucun commerce ni aucune profession libérale, industrielle ou artisanale.

3^o) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location.

4^o) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

5^o) De jouir des lieux loués en bon père de famille.

6^o) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le bailleur pourra modifier la répartition des caves et des chambres sous combles et procéder à un échange de locaux, sans indemnité à sa charge.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

1^o) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger à la prise de possession ou pendant le cours de la location aucune réparation de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets.

En conséquence d'assurer notamment le masticage des vitres, d'huiler les gonds, paumelles, serrures, crémones, etc., aux portes, aux fenêtres et à toutes les ouvertures, de donner les jeux utiles à leur bon fonctionnement, en général de maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement. Tout remplacement nécessaire sera exécuté aux frais et sous l'entière responsabilité du preneur.

Notamment, le preneur devra supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et non utilisés par lui, s'il avait à souffrir d'émanations dues à des syphonnages.

2^o) De ne faire aucun changement ni travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur et seulement sous la surveillance de l'architecte ou du gérant, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.

Toutes améliorations ou embellissements resteront à l'immeuble en fin de jouissance sans indemnité, sauf ce qui est dit à l'article 72 de la loi du 1^{er} Septembre 1948.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif.

(1) Rayer la mention inutile.



3^o) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets au gré du bailleur, sans indemnité.

4^o) De faire ramoner les cheminées, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du bailleur, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an et également en fin de jouissance.

5^o) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchement de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens, que le bailleur entreprendrait de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours et de laisser traverser ses caves par toutes canalisations nécessaires.

6^o) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain.

7^o) De rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, de permettre au propriétaire à cette époque de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives, d'en acquitter le montant ainsi que le coût de l'établissement de cet état.

III. — Responsabilité et Recours

1^o) De faire assurer convenablement contre l'incendie ou les explosions son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie solvable et d'en justifier au bailleur ou à son représentant à première réquisition ainsi que du paiement des primes.

2^o) D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas de réfection après sinistre, le bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou à la colle, ton uni et collage simple de papiers de tentures de qualité courante, sans participation ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

3^o) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'elles soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre et le calcin produits par des appareils qu'il emploierait, étant ici stipulé que les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour un feu vif dans l'âtre et ne pourront être garantis par le bailleur que dans ces conditions d'emploi.

4^o) De signaler, en temps utile, et par écrit au bailleur toutes dégradations pouvant se produire, faute de quoi le preneur en sera personnellement responsable.

5^o) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur;

c) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, de l'installation du chauffage central ou de l'eau chaude, ou d'enlèvement du tapis de l'escalier pour un motif quelconque (ces changements du confort de l'immeuble ne pourront avoir pour conséquence en faveur du preneur que la réduction du loyer ci-dessus stipulé moyennant la modification des éléments de la surface corrigée des lieux loués);

d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble;

e) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à la concierge. Cette dernière n'a pas qualité, d'autre part, pour faire ou signer des certificats de domicile, des quittances et reçus quelconques au nom et pour le compte du bailleur.

IV. — Règlement d'immeubles

De se conformer aux usages en vigueur dans la région et aux règlements de police en matière de bonne tenue dans les immeubles et notamment :

1^o) De ne rien déposer dans les parties communes et sur les balcons.

2^o) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

3^o) De ne faire aucune lessive, ni dans les lieux loués, ni dans les parties communes de la maison.

4^o) De ne pas jeter d'eaux ménagères et de les descendre pendant les gelées.

5^o) De ne pas posséder d'animal vivant, quel qu'il soit.

6^o) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

7^o) De ne pas troubler les voisins, notamment par le bruit, et spécialement après 22 heures.

8^o) De ne pouvoir faire passer les marchands et gens de service que par l'escalier de service, s'il en existe.

9^o) De ne pas introduire, sauf en cave, de quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers.

10^o) De ne pouvoir apposer aucune plaque ni aucun écriteau.

V. — Congé - Visite des lieux

De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de 9 heures à midi et de 2 heures à 5 heures du soir et de les laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur. Les congés ne sont recevables qu'à condition d'avoir été signifiés avant les 1^{er} Janvier, Avril, Juillet ou Octobre, pour le terme suivant

ELECTION DE DOMICILE


Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.


Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires(s), à Paris, le 16 Février 1981

W


lu et approuvé 

IMMEUBLE: 127 Rue du Fg. Saint-Antoine
75011 PARIS

Local: n°

Bâtiment: Rue

Etage: 5ème face ~~gauche~~ droite

A compter du: 1er Mars 1981

Engagement de Location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Etienne CHOQUET,

Administrateur de Biens CNAB
demeurant à PARIS 6° - 12 Rue Guynemer,

agissant au nom et comme mandataire de Madame THIBAUT.

d'une part,

et Monsieur Jean-Claude YADAN, demeurant à PARIS 11° - 127 Rue
du Fg. Saint-Antoine,

d'autre part,



Édité par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile-de-France
53, rue du Rocher, 75008 Paris - Tél. 293.60.55

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots
« BAILLEUR » et « PRENEUR ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur Etienne CHOQUET,

ès qualités, donne à loyer les locaux
ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS 11° - 127 Rue du Fg
Saint-Antoine,

à Monsieur Jean Claude YADAN,

qui accepte

DESIGNATION

Un appartement situé au 5ème étage face ~~droite~~, bâtiment
Rue; comprenant :

- Entrée,
- 2 chambres,
- Cuisine.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et comportant aux termes de la loi du 1^{er} septembre 1948 trente-neuf mètres carrés de surface corrigée en catégorie 3 A, éléments que le preneur reconnaît exacts et conformes au décompte du prix du loyer signé par lui.

CLAUSES PENALES
(article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la remise des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de

qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

CONDITION SUSPENSIVE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des locaux au plus tard dans les quinze jours qui suivront le jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé, en sorte que le locataire n'ayant pas à cette date emménagé et garni les locaux conformément à l'article 3°, le présent contrat de location, fait sous cette condition suspensive, sera réputé n'avoir jamais existé, si bon semble au Bailleur qui pourra relouer huit jours après une mise en demeure de prendre possession des lieux restée sans effet.

Le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il se réserve de demander.

CONDITIONS PARTICULIERES

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

LOYER

Le présent engagement est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 168.75 Frs égal à la valeur locative des lieux telle qu'elle est déterminée en application de l'article 27 de la loi n° 48.1360 du 1^{er} septembre 1948 et des textes qui l'ont complété et qui sera en conséquence, d'un commun accord conclu dès à présent entre les parties, automatiquement et de plein droit susceptible des mêmes variations que celles que subira ladite valeur locative.

Ledit loyer sera payable par trimestre et d'avance.

au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer le montant du droit de bail.

CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur, en même temps que le loyer, sa quote-part des taxes locatives, prestations et fournitures individuelles conformément à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Preneur accepte que le compte de ces remboursements ne lui soit éventuellement présenté qu'une fois par an moyennant le paiement à chaque terme d'une provision de Quarante francs (40 Frs) par mois à valoir sur ce compte annuel ; provision révisable à tout moment en fonction des dépenses.

DUREE

Le présent engagement est consenti et accepté pour une durée de trois mois renouvelable par périodes semblables faute de dénonciation à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, à compter du 1^{er} Mars 1981

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de n'importe quelle profession, même libérale, étant formellement interdit.

I. — Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent engagement.
- 4) De renoncer à tout recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

De notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent engagement.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires.

II. — Entretien - Travaux - Réparations

- 5) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, même en cours de location, aucune menuiserie ou travaux d'entretien courant de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux concernant les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations.
- 6) De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux ou aménagements dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur qui conservera le droit d'exiger en fin de location la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.
- 7) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas

souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

- 8) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.

- 9) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 10) De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués..
- 11) De devoir jouir des lieux loués en bon père de famille, de les tenir pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant. De les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé, aux frais du Preneur, par l'architecte du Bailleur.

III. — Responsabilité et recours

- 12) De faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts d'eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie solvable, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
- 13) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 14) De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 15) De renoncer à tout recours contre le Bailleur :
- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou toutes autres installations ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - f) En cas de chute d'appareils d'éclairage, la solidité des pitons n'étant pas garantie.

IV. — Règlement d'immeuble

- 16) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par l'escalier de service s'il en existe. L'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer des voitures ou tout autre véhicule ni entreposer des meubles ou colis dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - e) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - f) De veiller à la bonne tenue des membres de sa famille, de son personnel et de ses visiteurs afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - g) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) De ne mettre aux fenêtres et aux balcons ni fleurs, ni oiseaux, ni linge ou autres objets, de veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs ;
 - i) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - j) De ne jeter dans les vidues aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - k) De rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 17) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 18) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 19) De satisfaire à toutes charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, et tous impôts et taxes à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 20) En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- 21) En cas d'absence, de fermer le robinet d'arrêt de gaz et d'eau et le compteur électrique.

V. — Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou dans les trois derniers mois de la location, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures et de 17 heures à 20 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

A la remise des clés, il sera dressé l'état des lieux prévus à l'article 11 ci-dessus et le Preneur aura l'obligation de communiquer sa nouvelle adresse au Bailleur.