

CONTRAT DE LOCATION, LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

COPIE

89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89)

REPERE

ENTRE LES SOUSSIGNES [nom(s), prénom(s), adresse(s)]

(cachet de l'agence)



asse du

Dénommé(s) ci-après "LE BAILLEUR", agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'UNE PART

Dénommé ci-après "LE MANDATAIRE",

Représentée par :

M^{ME} BRIGITTE KANE-LEIBZIG
18 Grand Noivilleury
1290 VERSOIX

Dénommé(s) ci-après "LE LOCATAIRE", agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

LE BAILLEUR loue les locaux et équipements suivants au LOCATAIRE, qui accepte, aux conditions suivantes :

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

Surface habitable : 55 m² art. 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Local principal : Appartement Maison

Annexe(s) : Garage n° Cave n° 160

Adresse : 221 rue Marcus CADOR 01170 Gex
Appi 160

DESIGNATION DES PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN, DES PARTIES DONT LE LOCATAIRE A LA JOUISSANCE EXCLUSIVE, ET DES EQUIPEMENTS PRIVATIFS

- Chauffage collectif
- Eau chaude collective
- Ascenseur
- Antenne TV collective
- Gardiennage
- Vide ordures
- Interphone
- Espaces verts

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Information concernant les modalités de réception des services de télévision,

conformément à la loi n°89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2 :

- Possibilité de recevoir en clair les services nationaux de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.
- A défaut, et à titre informatif, coordonnées d'un distributeur de services (pour bénéficier du service antenne numérique) :

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION

- habitation principale
- habitation et professionnel pour la profession libérale de

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.

DUREE ET RENOUVELLEMENT

A. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 années entières et consécutives à compter du 1^{er} Sept 2018 pour se terminer le 1^{er} Septembre 2021

Le contrat est conclu pour une durée initiale au moins égale à trois ans (bailleur personne physique, SCI familiale ou indivision) ou à six ans (bailleur personne morale).

A l'expiration du contrat de location, le BAILLEUR pourra mettre en oeuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

B. DUREE INFERIEURE A 3 ANS (articles 11 et 13 de la loi du 6 juillet 1989)

Le contrat est conclu pour une durée de _____, en raison de la **nécessité** pour le bailleur (personne physique, associé(e) de société civile familiale ou membre d'indivision) pour des raisons de nature professionnelle ou familiale, de reprendre le local à cette date et à la suite de la survenance de l'événement suivant :

Il prendra effet le _____

Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur peut proposer au locataire de reporter le terme du contrat ; il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Si deux mois avant la date de réalisation de l'événement, initialement convenue ou prorogée par accord entre les parties, l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé par le bailleur, le contrat est réputé avoir été signé pour une durée de trois ans et son échéance se trouve donc légalement prorogée jusqu'au :

Si, deux mois avant la date de survenance de l'événement, telle qu'elle a été initialement convenue ou éventuellement prorogée par accord entre les parties, le bailleur confirme la survenance dudit événement, le locataire est déchu de tout droit d'occupation sur les locaux objet de la présente location à compter du terme du contrat, sans qu'il soit nécessaire de lui délivrer congé. Il devra par conséquent libérer les locaux loués pour cette date.

RESILIATION - CONGE

Le LOCATAIRE peut résilier le présent bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :
Avec préavis de trois mois, à tout moment, sans motif ;

Avec préavis d'un mois, à tout moment, à condition de justifier de l'un des motifs suivants : s'il obtient son premier emploi, mutation professionnelle, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile, s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Le BAILLEUR peut mettre fin au présent contrat de location à son terme, sous réserve d'un préavis de six mois.

Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité. Ce motif doit être fondé (article 15 de la loi n°89-462 du 06/07/89) :

- sur la reprise du logement (le bénéficiaire de la reprise ne pouvant être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire ou de son partenaire) ;

- en vue de la vente du logement. Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au locataire pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;

- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord du bailleur.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

LOYER - REVISION

Montant du loyer mensuel :

1 mille deux cent euros / 1200

payable par mois d'avance le premier jour du terme, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire gestionnaire.

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution, qui lui serait substitué.

Indice trimestriel de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE : _____ trimestre _____

CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre répartition (surface, volume...)

Montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour :

soixante quinze 75

Détail des charges :

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année, et fera l'objet d'une régularisation annuelle.

SOIT UN TOTAL MENSUEL À CE JOUR DE :

1275

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

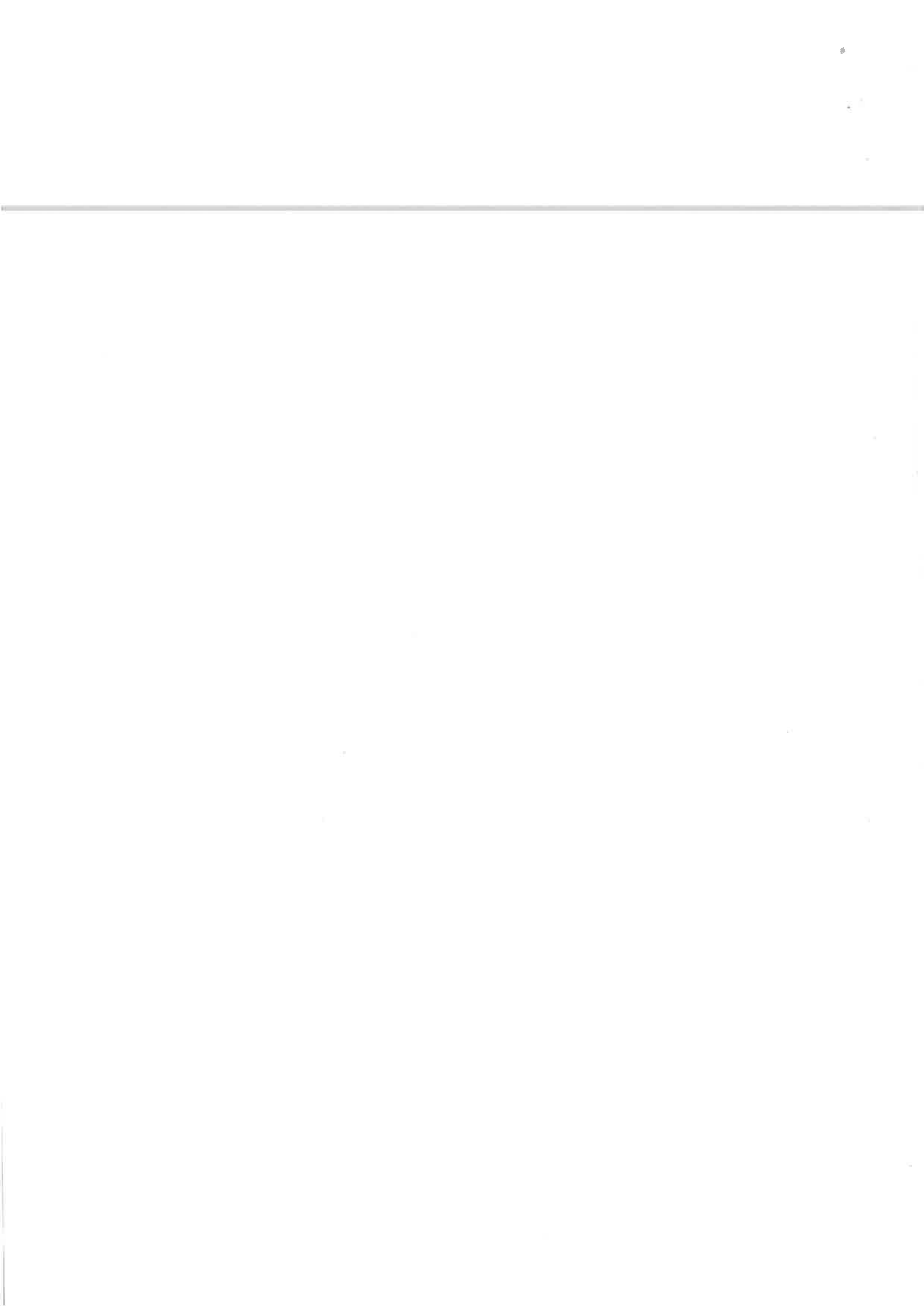
Un dossier de diagnostics techniques, fourni par le bailleur, est annexé aux présentes. Il comprend :

- état des risques naturels et technologiques
- diagnostic de performance énergétique
- constat de risque d'exposition au plomb
-
-
-

Déclaration du bailleur : le bien, objet des présentes, a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances ? Oui Non

Le bien objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au bruit (zones aéroportuaires) visées par l'art L 147-5 du code de l'urbanisme : Zone :

Le bien est actuellement occupé et le locataire en place a donné congé pour le : _____ Le bailleur s'engage à informer dans les meilleurs délais de tout retard dans la libération des lieux. En prévision de cet aléa, le locataire procédera aux diligences nécessaires à son emménagement dans les plus courts délais avant la date d'effet du présent bail.



CONDITIONS PARTICULIERES

L'entretien et la tonde du gazon est à la charge de la locataire,

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse, à titre de dépôt de garantie, entre les mains du bailleur,

la somme de :

Trente deux cent euros 1200 €

Cette somme ne peut excéder un mois de loyer hors charges (art. 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de deux mois de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Toutefois dans le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver sans intérêt une provision de 20 à 25 % pour le couvrir des charges en attente d'approbation des comptes.

Le solde restant dû au delà de deux mois produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

FRAIS ET HONORAIRES : le montant des honoraires du mandataire est fixé conformément au mandat à :

Les frais et honoraires des présentes sont partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE et comprennent les frais de rédaction d'actes et de négociation. Les frais et honoraires de renouvellement éventuel du présent bail seront établis selon le tarif de l'agence et également partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie sont à la charge du seul bailleur.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE Le LOCATAIRE est tenu des obligations générales suivantes :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- jouir des lieux en bon père de famille, suivant la destination convenue, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers des tiers ;
- entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret, et les rendre en bon état ;
- laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique du logement (article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) ;
- ne faire aucune transformation, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire ; à défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise immédiate des lieux en état, aux frais du LOCATAIRE. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance ;
- assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER CHAQUE ANNEE par la remise au BAILLEUR d'une attestation. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène relatifs à son occupation, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées. Le LOCATAIRE devra, avant de libérer les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ;
- se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu communication et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes ;
- ne pas détenir de chien de première catégorie au sens de l'article 211-1 du Code rural ;
- pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser visiter les locaux loués pendant deux heures les jours ouvrables (ce, indépendamment du droit pour le BAILLEUR de pénétrer annuellement dans les lieux loués pour en vérifier l'état locatif).
- souscrire tout contrat d'entretien imposé par un texte légal ou réglementaire relatif aux équipements privatifs (chaudière, porte automatique, ...).
- prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constaté.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR de son côté le BAILLEUR est tenu :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989 ; décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués 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 ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise et de la restitution des clés. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut du paiement du dépôt de garantie, du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré sans effet, et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. La résiliation interviendra dans les mêmes conditions UN MOIS après un commandement demeuré sans effet à défaut d'assurance contre les risques locatifs. En cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement les locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail serait également résilié de plein droit.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

CLAUSE PENALE - REPARATION

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant pas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

En l'absence de libération des lieux, le locataire déchu de tout droit d'occupation devra verser en sus des charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés en réparation du préjudice subi par le bailleur.

Tout manquement du locataire à l'obligation de laisser visiter les locaux loués pendant 2 heures les jours ouvrables définie au paragraphe "OBLIGATIONS DU LOCATAIRE", donnera lieu à des dommages-intérêts au profit du bailleur correspondant au préjudice subi forfaitairement fixé à 2 mois de loyer.

AVEC LA CAUTION SOLIDAIRE DE :

M. et Mme LEIBZIG A VERSOIX (Suisse)

SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat et de toutes obligations ordonnées par décision judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

PIECES JOINTES, CLES

- Etat des lieux Liste des réparations locatives et des charges récupérables définies en conseil d'Etat Règlement de copropriété
Etat des équipements privés : piscine installation d'assainissement non collectif chaudière à gaz
 portes automatiques de garage modalités de réception des services de télévision

Nombre de clés remises :

FAIT AU SIEGE DE L'AGENCE, LE

EN

EXEMPLAIRES ORIGINAUX

DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT,

LE BAILLEUR

ou son mandataire gestionnaire

LE LOCATAIRE

Lu et approuvé, signature

LA CAUTION

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire

mot
lign
chiffre

rayés comme nuls

Lu et approuvé
10.09.2018

[Signature]

Lu et approuvé
10.09.2018

[Signature]

De: [redacted].com
Date d'envoi: 31/03/2020 11:40
À: bri[redacted]mail.ch
Objet: Re: [redacted]

Bonjour Madame Kane,

J'espère que vous allez bien.

Je reviens vers vous concernant votre demande. Je vous reduis la somme de 375 euros, ce qui vous fera un montant de 900 euros à payer.

J'espère que ce nouveau montant vous conviendra. Si oui, ce présent mail fera foi et sera considéré comme un avenant à votre contrat de bail actuel.

Je reste à votre disposition pour tout autre question.

Meilleures salutations.

On Mon, 30 Mar 2020, 19:48

< [redacted] > wrote:

je reviens vers vous et aux nouvelles. Avez vous bien reçu mon contrat et mon bulletin de paie de fevrier comme souhaitez ?

voulez vous que l on se telephone pour mieux en parler ?

d ici le plaisir de vous lire,

bonne soiree,

Brigitte Kane Leibzig

----- Message Original -----

On Jeudi, 26 Mars, 2020 à 13:42, Christiane Dali écrit:

Bonjour Madame Kane,

J'accuse réception votre mail de ce jour.

Tout d'abord, je vous prierai de ne plus entrer en contact avec Monsieur Yedo, qui s'est révélé être un escroc, qui sera bientôt arrêté pour ses frasques.

Merci de ne vous adresser qu'à moi a l'avenir.

Concernant votre demande, je vous reviens d'ici la fin de la semaine avec un nouveau montant de loyer à payer. Pourriez-vous svp me fournir votre nouveau contrat de travail français?

Restez bien à la maison et faites attention à vous, je vous comprends totalement et ferai le nécessaire en votre faveur. Nous devons nous soutenir dans ces moments plutot uniques.

En vous souhaitant bonne réception.

Meilleures salutations.