

BAIL D'HABITATION

Entre les soussignés

M. PALMIER Guy et Mme DESCOURS Claudine son épouse,
Demeurant ensemble Impasse Matisse - 30200 BAGNOLS SUR CEZE

Ci-après désigné, "le bailleur"

D'une part,

Et

Le Syndicat des Copropriétaires LES SENIORIALES DE LA COTE D'AZUR
Dont le siège social est situé 7, chemin des Arômes - 06130 GRASSE,
Représenté par son syndic provisoire, la société LAMY, elle-même représentée par son
Directeur, M. Benoît SEVERYNS dont le siège social est à CANNES (06400) 10, rue du
Maréchal Foch
Carte Professionnelle Gestion Immobilière N° 3126 délivrée par la préfecture de PARIS

Ci-après désigné "le locataire"

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Mme et M. PALMIER donnent en location à usage d'habitation par application des dispositions des chapitres Ier à III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES SENIORIALES DE LA COTE D'AZUR qui accepte les locaux dépendant d'un immeuble sis à GRASSE, 7 rue des Arômes et ci-dessous désignés :

Appartement N° G1, N° de lot 130, de Type 3, situé dans le bâtiment « CLUB HOUSE », se composant de : salle de séjour avec cuisine ouvrant sur une terrasse privative par laquelle on accède à l'appartement, dégagement, cellier, WC, autre dégagement, deux chambres, salle de bains, rangements.

Et un parking N°P1, N° de lot 131

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et sera annexé au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, il sera fait application des dispositions de l'article 1371 du code civil stipulant que le preneur est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.



Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 1 : Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de trois années à compter du 23 juillet 2009 pour expirer le 22 Juillet 2012 à minuit.

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

Il pourra également donner congé au bailleur en observant un délai de un mois seulement, en cas de premier emploi, s'il vient à être muté ou à perdre son emploi, s'il trouve un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, s'il est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile ou s'il bénéficie du revenu minimum d'insertion.

Article 2 : Congé

Le bailleur pourra donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice au moins six mois avant l'échéance du présent contrat pour un motif légitime et sérieux, pour reprendre le logement en vue de l'habiter ou de le faire habiter ou pour le vendre, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 3 : Renouvellement

Le bailleur pourra proposer au locataire un renouvellement du présent contrat six mois avant son terme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, moyennant un nouveau loyer pour le cas où le loyer convenu au présent contrat s'avérerait manifestement sous-évalué. En ce cas, le nouveau loyer sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le tout dans les conditions des articles 17 et 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.



Article 4 : Délais

Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la signification de l'acte d'huissier.

Article 5 : Reconduction

À défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée de trois années, moyennant le loyer en vigueur lors de son expiration qui sera révisé comme au cours du présent contrat.

Article 6 : Destination

Les lieux loués sont destinés à être mis à disposition du gardien de la copropriété par le syndicat des copropriétaires en raison des fonctions qu'il occupe, et ce conformément à l'article 12bis du règlement de copropriété, reproduit textuellement ci-dessous, qui devra être strictement respecté.

Le Preneur s'engage à faire signer à son salarié une convention de mise à disposition à titre gratuit, dont un modèle type sera annexé au présent bail.

Cette convention sera transmise ultérieurement.

CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE LOT N° 130

(Logement loué au syndicat des copropriétaires destiné au gardien)

ARTICLE 12 Bis : Compte tenu de la destination du Groupe d'immeubles, notamment de son article 8 (Destination du Groupe d'immeubles) et de son article 97 paragraphe a) (concernant le gardien) le LOT N° 130 correspondant à l'appartement situé dans le BATIMENT "CLUB HOUSE" est destiné au logement du gardien.

En conséquence l'acquéreur de ce lot, personne physique ou morale, qui sera un investisseur devra prendre l'engagement lors de son acquisition, de le louer au syndicat des copropriétaires, sauf décision prise en assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, de supprimer le poste de gardien.

Le contrat de location devra être consenti conformément aux textes législatifs en la matière et moyennant un loyer fixé d'un commun accord.

A défaut d'entente sur le montant du loyer, celui-ci devra être déterminé par un expert choisi d'un commun accord. A défaut, il appartiendra à la partie la plus diligente de demander par requête, au Président du Tribunal de Grande Instance dont dépend le Groupe d'immeubles, la désignation d'un expert à l'effet de déterminer le loyer. Le montant du loyer fixé par l'expert qui devra être accepté par chacune des parties.



Dans le cas de transfert de propriété de ce lot, à titre onéreux ou gratuit, et si le nouveau propriétaire souhaite supprimer ce service (location au syndicat des copropriétaires pour le gardien), la modification des modalités de jouissance de ce lot nécessitera préalablement l'approbation de l'unanimité des copropriétaires, prise en assemblée générale.

En effet, il est rappelé que la suppression du gardien nécessite l'accord unanime des copropriétaires, celle-ci portant atteinte à la destination du Groupe d'immeubles comme indiqué sous l'article 97 paragraphe (a).

La modification des modalités de jouissance du LOT N° 130, à la suite de la suppression du poste de gardien dans les conditions indiquées ci-dessus, rendra applicable au LOT N° 130 les dispositions de l'article 12 "LOCATIONS" du règlement de copropriété.

Les présentes "CONVENTIONS PARTICULIERES" devront obligatoirement être incluses dans tout acte portant transfert de propriété du LOT N° 130.

Article 7 : Conditions générales

1/ OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Le bailleur est obligé :

- a) de remettre au locataire un logement décent ;
- b) 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 ;
- c) 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) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- e) 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.

2/ OBLIGATIONS DU PRENEUR

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

- 1° Occuper les lieux loués et d'en user paisiblement.



2° Ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués en dehors du cas expressément prévu à l'article « destination » des présentes.

3° Tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du contrat.

4° Prendre à sa charge et exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués 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, de maintenir 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.

5° Ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives.

6° Ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.

À défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire et à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

7° Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée et d'aération à ses frais, par une entreprise qualifiée, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois par an et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

Faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, les appareils de climatisation réversible, le chauffe-eau et l'extracteur VMC qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

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 à partir des coffrets de distribution. Faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble. Justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

8° Laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, plus généralement tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, quels qu'en soient les inconvénients et la durée sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

9° Supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieurs et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des



eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, des télécommunications ou de tout autre service ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

10° 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.

11° Faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ses aménagements, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurances, et en justifier au bailleur ainsi que du paiement des primes, chaque année.

12° Déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et 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.

13° Ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou au fioul sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Ne pas obstruer les ventilations dans les pièces où elles existent. Veiller à la bonne aération du logement. Le preneur 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, condensation ou autre.

14° 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 accidentelle 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, de l'eau chaude ou de tout autre service, du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;

c) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le locataire aux employés de l'immeuble ;

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

e) en cas de trouble ou dommage subi du fait de tiers.

15° 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) ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

d) n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau, n'apposer ni plaque ni écriteau dans les parties communes de l'immeuble ;

e) 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. Ne pouvoir détenir dans les lieux un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural ;

f) prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Déclarer en mairie et en informer conjointement le bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance.

16° Donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic de la copropriété ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire moyennant avertissement préalable sauf cas d'urgence.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux au moins une fois par an.

17° Satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

18° Ne pouvoir installer d'antennes quelles qu'elles soient que dans les conditions prévues par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et par le plan local d'urbanisme.

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

20° 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.

À la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties ou à défaut par huissier de justice comme il a été dit ci-dessus.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, less distinct signature.

Article 8 : Conditions particulières 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 suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens après mise en demeure préalable adressée au preneur.

Article 9 : Loyer

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) payable d'avance au moyen de quatre règlements égaux de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) , le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Les accessoires sont remboursables dans les quinze jours de l'appel des charges spécifiques.

Le locataire est tenu d'acquitter en même temps que le loyer tout impôt, taxe, charges de copropriété, qui serait légalement récupérable.

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de Procédure civile. En outre les intérêts au taux légal majoré de deux points courront de plein droit à compter de la date d'exigibilité.

Article 10 : Révision

Pendant le cours du présent contrat, le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification préalable conformément aux dispositions de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'indice de base à retenir est celui du 1^o trimestre de l'année 2009 soit 117,70.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra payer normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice publié cesserait de l'être ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer l'indice défaillant à un autre indice de leur choix en rapport avec l'objet du présent bail.



A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

Article 11 : Charges

En sus du loyer, le locataire s'oblige à rembourser 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 ;
- 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 201/10.000èmes pour le logement et 3/10.000èmes pour le parking.

Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions des 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 locataire versera au bailleur, en même temps que le loyer une provision mensuelle de 200,00 € révisable à tout moment en fonction des dépenses, sur présentation des comptes arrêtés lors de la précédente régularisation. Les charges dues font l'objet d'une régularisation annuelle.

Article 12 : Quittances et reçus

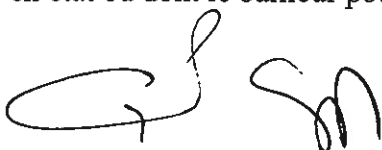
Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur lui remettra une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le bailleur lui délivrera un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, les charges et accessoires.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

Article 13 : Dépôt de garantie

À la signature des présentes, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €) qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera remboursée dans un délai maximal de deux mois après la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par lui au bailleur, notamment pour réparations, remises en état ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du locataire.



À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

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

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du locataire ce que ce dernier reconnaît.

Le locataire s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

Article 14 : Résiliation de plein droit

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou du montant des charges et accessoires à leur échéance ou à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et deux mois après un commandement de payer ou un mois après un commandement de s'assurer demeuré infructueux, le présent contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus, sauf l'effet, en cas de défaut de paiement, de l'octroi d'un délai par application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des occupants.

Article 15 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile à Impasse Matisse - 30200 BAGNOLS SUR CEZE

Article 16 : Enregistrement - Frais

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des parties et à ses frais.

Les frais exposés pour la conclusion du présent contrat sont conformément à la loi, partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, y compris les frais des états des lieux, à défaut de constat contradictoire établi entre les parties.

Il en sera de même pour ses suites et notamment pour tous avenants.

Fait en 3 exemplaires à CANNES

Le 23 JUILLET 2009

Lamy
10, Rue du Maréchal Foch
B.P. 188 - 06407 CANNES CEDEX
Tél. 04 97 06 20 30 Fax 04 97 06 26 35