



# CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,  
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## 1- CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.1. BAILLEUR

Madame REY Renée, demeurant "Le Platon" - 74290 BLUFFY

représentée par la SARL AGENCE CALIFORNIE dont le Gérant est : Monsieur Michel MENARDI  
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à NICE - 06200 - 207, avenue de la Californie

### 1.2. LOCATAIRE

Monsieur BRITO MERIM Joao Luis, né le 16 Avril 1975 à LONGOS VALES, de Nationalité Portugaise, et Madame, née CALDAS GONCALVES Maria le 12 Juin 1973 à MONCAO, de Nationalité Portugaise, son Epouse, demeurant ensemble 3, Rue Cluvier à NICE.

### 1.3. LOCAUX LOUÉS

— **Situation** : immeuble sis à NICE - 06200 - 4, Boulevard Carlone

bâtiment : étage : 1<sup>er</sup> porte : Gauche

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

Entrée, salon-salle à manger, une chambre, cuisine, salle d'eau, WC, balcon, cave.

formant le lot n° et représentant 3/12° tantièmes généraux de l'immeuble.

— **Équipements** à usage commun

chauffage collectif  : fioul  - gaz  - charbon  - électricité

aire(s) de stationnement  - voie(s) de circulation privée  - aire(s) de jeu  - espaces verts

ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - autre

— **Locaux accessoires:**

garage lot n° tantièmes généraux  parking lot n° tantièmes généraux

cave lot n° tantièmes généraux  grenier lot n° tantièmes généraux

— **destination des locaux :**

Usage exclusif d'habitation principale

### 1.4. DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

**1.4.1 - Durée : 3 ans**

Date d'effet du bail : 05 AVRIL 2004

Date d'échéance du bail : 04 AVRIL 2007

**1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :**

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

B M J L F.A

B en en

mm

Motif de la dérogation :

## 1.5. LOYER- RÉVISION

**1.5.1. - Montant du loyer mensuel <sup>(1)</sup> : 564,00 €** Cinq cent soixante quatre Euros payable:

par mois - d'avance le premier jour du terme

### 1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 01 AVRIL

La dernière valeur moyenne connue à ce jour est celle du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003, valeur : 1190

## 1.6. CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de <sup>(1)</sup> **45,73 €** Quarante cinq Euros et 73 Cts

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

## 1.7. DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de <sup>(1)</sup> : **1128,00 €** Mille cent vingt huit Euros

## 1.8. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est :

SARL AGENCE CALIFORNIE 207, avenue de la Californie 06200 NICE, titulaire de la carte professionnelle n° G1193 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue la Boétie, 75008 Paris sous le n° 5314.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

## 1.9. FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

- part du locataire <sup>(1)</sup> : **472,18 Euros TTC**

- part du bailleur <sup>(1)</sup> : **472,18 Euros TTC**

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais de timbres seraient partagés par moitié entre les parties . S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié.

## 1.10 INFORMATIONS PARTICULIÈRES

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone A .

## 1.11. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Voir ci-après

Il est précisé : que l'appartement a été entièrement refait, y compris les mises aux normes EDF-GDF et les sanitaires, il est interdit de faire des trous dans les murs ou les faïences sans autorisation expresse du Bailleur, que Monsieur AFONSO Emanuel, n° SS 1701102168020 21, demeurant chez Madame PINTO, 4, Bd Carlone à NICE, se porte Caution solidaire

<sup>(1)</sup> Taux de conversion : 1 euro = 6,55957 F.

B H J L EA  
B M M

MM

des loyers, charges et taxes dûs par Monsieur et Madame BRITO MERIM, que le loyer est payable au plus tard le 10 de chaque mois, que les frais de relances seront à la charge exclusive des Preneurs comme suit : lettre simple de relance: 3,05 Euros TTC - lettre de relance RAR: 7,62 Euros TTC - Frais de dossier pour huissier: 30,49 Euros TTC - Frais de dossier pour avocat: 30,49 Euros TTC. Il est rappelé que les honoraires de location et d'établissement de bail seront baissés de 20 % à titre amical.

D M J L      E.A  
B en en

mm

# CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

### 2.1. DURÉE DU BAIL

2.1.1 - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2 - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

### 2.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément:

— d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre;

— d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins;

— de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service;

— de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### 2.3. OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1 - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2 - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2.3.4 - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

B M J L E.A

B M J L

mm

PARAPHES

Le locataire devra 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, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires, le tout sans préjudice des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil.

**2.3.6** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7** - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. 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 au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou 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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués : à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**2.3.8** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

**2.3.9** - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge. Conformément à l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.10** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.11** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.12** - Le LOCATAIRE devra 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 qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.13** - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

**2.3.14** - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

**2.3.15** - En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

**2.3.16** - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

**2.3.17** - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

**2.3.18** - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

**2.3.19** - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

**2.3.20** - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.21** - De son côté le BAILLEUR est obligé:

— 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;

BM JL C.A  
B ell ell

MM

- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, 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 qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux;
- 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.

## 2.4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

## 2.5. RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

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 de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

## 2.7. ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. CHARGES

2.8.1 - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes 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 état de répartition.

2.8.2 - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3 - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre 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.

## 2.10. RÉSILIATION - CONGÉ

### 2.10.1 - PAR LE LOCATAIRE

#### 2.10.1.1 - Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;

• en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier 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.

• 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 le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

#### 2.10.1.2 - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

### 2.10.2 - PAR LE BAILLEUR

B M J L E.A  
B M M

MM

### 2.10.2.1 - Résiliation volontaire

#### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

#### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS);
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis;
- sur un motif légitime et sérieux.

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.

#### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception;
- ou par notification par acte d'huissier.

### 2.10.2.2 - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

### 2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE » ;

### 2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas 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.

### 2.10.5 - Expiration du délai de préavis

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

## 2.11. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges 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.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. 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.

## 2.12. CLAUSE PENALE - REPARATION

### 2.12.1 - Loyer

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 en aucun cas 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.

### 2.12.2 - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.13. INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

## 2.14. ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié par un PACS;

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code civil, au conjoint survivant;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié par un PACS;

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## 2.15. CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

B M J L      E.A  
B e n e n

mm

## 2.16. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

## 2.17. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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.

## 2.18. TRAITEMENT INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le LOCATAIRE dispose d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

## 2.19. ÉLECTION 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 ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE SARL AGENCE CALIFORNIE

A NICE, LE 05 Avril 2004, en QUATRE exemplaires  
ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR  
ou son mandataire



LE LOCATAIRE  
Lu et approuvé « signature »

Lu et approuvé  
*[Signature]*  
LU ET APPROUVÉ  
Merim  
du et approuvé  
Merim



# CONSTAT D'ETAT DES LIEUX

Etat des lieux dressé contradictoirement entre les soussignés

Agence: CALIFORNIE Propriétaire: M<sup>me</sup> REY  
 Date/Heure: 19/04/04 Locataire:  Entrant BRIS-MERIN  Sortant:  
 Nlle adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: 4 BD CARLONE - 06000 - NICE Etage: 1 Type: T23

Compteurs : Eau froide N°1: 561 N°2 \_\_\_\_\_ Eau chaude N°1 \_\_\_\_\_ N°2 \_\_\_\_\_  
 Gaz: \_\_\_\_\_ Electricité HC: \_\_\_\_\_ HP: \_\_\_\_\_ Mode de chauffage: GAZ  
 Cumulus: \_\_\_\_\_ Chauffe eau: \_\_\_\_\_ Chaudière: \_\_\_\_\_ Eau chaude collective: \_\_\_\_\_

**ENTREE** **ETAT GENERAL ET DESCRIPTIF**

Porte palière: Serrure: 1 Verrous: 1 Judas: — BE  
 Sols/Plinthes  Marbre  Travertin  Parquet  Carrelage  Moq  Lino BE  
 Murs:  P. Peint  Peinture  Crépi  Tissé  Autre: \_\_\_\_\_ Trous: 1 BE  
 Plafonds:  P. Peint  Peinture  Crépi  Gouttelettes  Autre: \_\_\_\_\_ BE  
 Ouvertures: Fenêtre: \_\_\_\_\_ P. Fenêtre: \_\_\_\_\_  Bois  Alum  Pvc Vitrage: \_\_\_\_\_  
 Volets:  Roulants  Electriques - : \_\_\_\_\_  Bois  Alum  Pvc  
 Placards: Portes: 1 Etagères: 0 BE  
 Electricité:  Plafonnier  Applique - Prises courant: \_\_\_\_\_ TEL: 1 BE  
 Chauffage:  Convecteur  Radiateur  Climatiseur  
 Sonnette: EU  
 Interphone/Vidéophone: \_\_\_\_\_ EU

**CUISINE**

Porte:  Vitrée: \_\_\_\_\_  Pleine: BE  
 Sols/Plinthes  Marbre  Travertin  Carrelage  Lino  Autre: \_\_\_\_\_ BE  
 Murs:  P. Peint  Peinture  Crépi  Tissé  Autre: \_\_\_\_\_ Trous: 1 BE  
 Plafonds:  P. Peint  Peinture  Crépi  Gouttelettes  Autre: \_\_\_\_\_ BE (SANS TRACES LEGÈRES)  
 Faïences: BE Trous:   
 Eléments-hauts: Portes: \_\_\_\_\_ Etagères: \_\_\_\_\_  
 Eléments bas: Portes: 2 Etagères: 1 BE  
 Robinetteries:  Robinets  Mitigeur: EU Siphon: LEGÈREMENT DÉFINI, PAS D'EAU CHAUDE  
 Evier:  Inox  Grès  Synthèse  Double  Simple BE  
 Ouvertures: Fenêtre: \_\_\_\_\_ P. Fenêtre: 1  Bois  Alum  Pvc Vitrage: S EU  
 Volets: 1  Roulants  Electriques - : \_\_\_\_\_  Bois  Alum  Pvc EU  
 Placards: Portes: \_\_\_\_\_ Etagères: \_\_\_\_\_  
 Electricité:  Plafonnier  Applique - Prises courant: 2 TEL: \_\_\_\_\_ EU  
 Chauffage:  Convecteur  Radiateur  Climatiseur  
 Ventilation:  Grilles VH  Grille VB  Autogyre  Vmc:

**ELECTROMENAGER**

Four: \_\_\_\_\_  Plaque électrique \_\_\_\_\_  Plaque gaz \_\_\_\_\_  Vitrocéramique \_\_\_\_\_  
 Lave vaisselle \_\_\_\_\_  Lave linge \_\_\_\_\_  Hotte \_\_\_\_\_  Réfrigérateur \_\_\_\_\_  
 Meubles: \_\_\_\_\_  Autres: \_\_\_\_\_

**SEJOUR** DOUBU

Porte:  Vitrée: EU  Pleine: EU  Double  
 Sols/Plinthes  Marbre  Travertin  Parquet  Carrelage  Moq  Lino BE  
 Murs:  P. Peint  Peinture  Crépi  Tissé  Autre: \_\_\_\_\_ Trous: 1 BE  
 Plafonds:  P. Peint  Peinture  Crépi  Gouttelettes  Autre: \_\_\_\_\_ BE  
 Placards: Portes: \_\_\_\_\_ Etagères: \_\_\_\_\_  
 Electricité:  Plafonnier  Applique - Prises courant: 6 TV1 TEL: \_\_\_\_\_ BE  
 Chauffage:  Convecteur  Radiateur: EU  Climatiseur:  
 Cheminée:  
 Ouvertures: Fenêtre: \_\_\_\_\_ P. Fenêtre: 2  Bois  Alum  Pvc Vitrage: S SANS UN SYSTEME OUVERTURE QUI SE  
 Volets: 2  Roulants  Electriques - : \_\_\_\_\_  Bois  Alum  Pvc EU DÉFINI  
 Balcon/Terrasse:  Store  Canisses  Vitres séparatives:  
 Jardin: \_\_\_\_\_

**COULOIR/AUTRE**

Porte:  Vitrée: \_\_\_\_\_  Pleine: \_\_\_\_\_  Double  
 Sols/Plinthes  Marbre  Travertin  Parquet  Carrelage  Moq  Lino  
 Murs:  P. Peint  Peinture  Crépi  Tissé  Autre: \_\_\_\_\_ Trous:   
 Plafonds:  P. Peint  Peinture  Crépi  Gouttelettes  Autre:  
 Placards: Portes: \_\_\_\_\_ Etagères: \_\_\_\_\_  
 Electricité:  Plafonnier  Applique - Prises courant: \_\_\_\_\_ TEL: \_\_\_\_\_

Annotations: NF Neuf - BE Bon état - EU état d'usage - NE Mauvais état. Les équipements électriques, ainsi que les éléments non vérifiés le jour du constat sont établis sous réserve de vérifications ultérieures. Passé un délai de quinze jours d'occupation dans les lieux, ces éléments seront considérés comme étant en bon état de fonctionnement.

CHAMBRE 1

|                |  |  |  |   |                                 |                               |      |
|----------------|--|--|--|---|---------------------------------|-------------------------------|------|
| Porte          | <input type="checkbox"/> Vitrée                | <input checked="" type="checkbox"/> Pleine   | BE                                       | <input type="checkbox"/> Double               |                                 |                               |      |
| Sols/Plinthes: | <input type="checkbox"/> Marbre                | <input type="checkbox"/> Travertin           | <input type="checkbox"/> Parquet         | <input checked="" type="checkbox"/> Carrelage | <input type="checkbox"/> Moq    | <input type="checkbox"/> Lino | BE   |
| Murs:          | <input type="checkbox"/> P.Peint               | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture | <input type="checkbox"/> Crépi           | <input type="checkbox"/> Tissu                | <input type="checkbox"/> Autre: | Trous:                        | BE   |
| Plafonds:      | <input type="checkbox"/> P.Peint               | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture | <input type="checkbox"/> Crépi           | <input type="checkbox"/> Gouttelettes         | <input type="checkbox"/> Autre: | BE                            |      |
| Placards:      | Portes:  | Etagères:                                    |  |   |                                 |                               |      |
| Electricité:   | <input checked="" type="checkbox"/> Plafonnier | <input type="checkbox"/> Applique            | Prises courant: 2 TV 1 TEL:              |   |                                 | BE                            |      |
| Chauffage:     | <input checked="" type="checkbox"/> Convecteur | <input type="checkbox"/> Radiateur           | EU                                       | <input type="checkbox"/> Climatiseur:         |                                 |                               |      |
| Ouvertures:    | Fenêtre:                                       | P.Fenêtre:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Bois | <input type="checkbox"/> Alum                 | <input type="checkbox"/> Pvc    | Vitrage:                      | S EU |
| Volets:        | <input type="checkbox"/> Roulants              | <input type="checkbox"/> Electriques -:      | <input checked="" type="checkbox"/> Bois | <input type="checkbox"/> Alum                 | <input type="checkbox"/> Pvc    | EU                            |      |

CHAMBRE 2

|                |                                     |   |                                       |                                       |                                 |                               |  |
|----------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|
| Porte          | <input type="checkbox"/> Vitrée     | <input type="checkbox"/> Pleine         |                                       | <input type="checkbox"/> Double       |                                 |                               |  |
| Sols/Plinthes: | <input type="checkbox"/> Marbre     | <input type="checkbox"/> Travertin      | <input type="checkbox"/> Parquet      | <input type="checkbox"/> Carrelage    | <input type="checkbox"/> Moq    | <input type="checkbox"/> Lino |  |
| Murs:          | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input type="checkbox"/> Peinture       | <input type="checkbox"/> Crépi        | <input type="checkbox"/> Tissu        | <input type="checkbox"/> Autre: | Trous:                        |  |
| Plafonds:      | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input type="checkbox"/> Peinture       | <input type="checkbox"/> Crépi        | <input type="checkbox"/> Gouttelettes | <input type="checkbox"/> Autre: |                               |  |
| Placards:      | Portes:                             | Etagères:                               |                                       |                                       |                                 |                               |  |
| Electricité:   | <input type="checkbox"/> Plafonnier | <input type="checkbox"/> Applique       | Prises courant: TV TEL:               |                                       |                                 |                               |  |
| Chauffage:     | <input type="checkbox"/> Convecteur | <input type="checkbox"/> Radiateur      | <input type="checkbox"/> Climatiseur: |                                       |                                 |                               |  |
| Ouvertures:    | Fenêtre:                            | P.Fenêtre:                              | <input type="checkbox"/> Bois         | <input type="checkbox"/> Alum         | <input type="checkbox"/> Pvc    | Vitrage:                      |  |
| Volets:        | <input type="checkbox"/> Roulants   | <input type="checkbox"/> Electriques -: | <input type="checkbox"/> Bois         | <input type="checkbox"/> Alum         | <input type="checkbox"/> Pvc    |                               |  |

CHAMBRE 3

|                |                                     |   |                                       |                                       |                                 |                               |  |
|----------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|
| Porte          | <input type="checkbox"/> Vitrée     | <input type="checkbox"/> Pleine         |                                       | <input type="checkbox"/> Double       |                                 |                               |  |
| Sols/Plinthes: | <input type="checkbox"/> Marbre     | <input type="checkbox"/> Travertin      | <input type="checkbox"/> Parquet      | <input type="checkbox"/> Carrelage    | <input type="checkbox"/> Moq    | <input type="checkbox"/> Lino |  |
| Murs:          | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input type="checkbox"/> Peinture       | <input type="checkbox"/> Crépi        | <input type="checkbox"/> Tissu        | <input type="checkbox"/> Autre: | Trous:                        |  |
| Plafonds:      | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input type="checkbox"/> Peinture       | <input type="checkbox"/> Crépi        | <input type="checkbox"/> Gouttelettes | <input type="checkbox"/> Autre: |                               |  |
| Placards:      | Portes:                             | Etagères:                               |                                       |                                       |                                 |                               |  |
| Electricité:   | <input type="checkbox"/> Plafonnier | <input type="checkbox"/> Applique       | Prises courant: TV TEL:               |                                       |                                 |                               |  |
| Chauffage:     | <input type="checkbox"/> Convecteur | <input type="checkbox"/> Radiateur      | <input type="checkbox"/> Climatiseur: |                                       |                                 |                               |  |
| Ouvertures:    | Fenêtre:                            | P.Fenêtre:                              | <input type="checkbox"/> Bois         | <input type="checkbox"/> Alum         | <input type="checkbox"/> Pvc    | Vitrage:                      |  |
| Volets:        | <input type="checkbox"/> Roulants   | <input type="checkbox"/> Electriques -: | <input type="checkbox"/> Bois         | <input type="checkbox"/> Alum         | <input type="checkbox"/> Pvc    |                               |  |

SALE DE BAINS

|                |                                     |   |   |                                 |                               |          |      |
|----------------|-------------------------------------|---|---|---------------------------------|-------------------------------|----------|------|
| Porte          | <input type="checkbox"/> Vitrée     | <input checked="" type="checkbox"/> Pleine    | BE  | <input type="checkbox"/> Double |                               |          |      |
| Sols/Plinthes: | <input type="checkbox"/> Marbre     | <input type="checkbox"/> Travertin            | <input checked="" type="checkbox"/> Carrelage | <input type="checkbox"/> Moq    | <input type="checkbox"/> Lino | BE       |      |
| Murs:          | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture  | <input type="checkbox"/> Autre:               | Trous:                          | BE                            |          |      |
| Faïences:      | BE                                  |   | Trous:  | BE                              |                               |          |      |
| Plafonds:      | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture  | <input type="checkbox"/> Gouttelettes         | <input type="checkbox"/> Autre: | BE                            |          |      |
| Electricité:   | <input type="checkbox"/> Plafonnier | <input checked="" type="checkbox"/> Applique  | Prises courant:                               |                                 |                               |          |      |
| Chauffage:     | <input type="checkbox"/> Convecteur | <input checked="" type="checkbox"/> Radiateur | <input type="checkbox"/> Radian               |                                 |                               |          |      |
| Ouvertures:    | Fenêtre:                            | P.Fenêtre:                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Bois      | <input type="checkbox"/> Alum   | <input type="checkbox"/> Pvc  | Vitrage: | S EU |

SANITAIRES

|  |                |                  |           |
|--|----------------|------------------|-----------|
| <input type="checkbox"/> Baignoire         | Revêtement:    | Robinetterie:    | Joint:    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo | Revêtement: BE | Robinetterie: BE | Joint: EU |
| <input type="checkbox"/> Bide              | Revêtement:    | Robinetterie:    | Siphon:   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Douche | Revêtement: EU | Robinetterie: BE | Joint: EU |

WC

|  |                                     |  |   |                                 |                               |               |      |
|--|-------------------------------------|--|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------|------|
| Porte  | <input type="checkbox"/> Vitrée     | <input checked="" type="checkbox"/> Pleine   | BE  | <input type="checkbox"/> Double |                               |               |      |
| Sols/Plinthes:                               | <input type="checkbox"/> Marbre     | <input type="checkbox"/> Travertin           | <input checked="" type="checkbox"/> Carrelage | <input type="checkbox"/> Moq    | <input type="checkbox"/> Lino | BE            |      |
| Murs:  | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture | <input type="checkbox"/> Autre:               | Trous:                          | BE                            |               |      |
| Faïences:                                    |                                     |  | Trous:  |                                 |                               |               |      |
| Plafonds:                                    | <input type="checkbox"/> P.Peint    | <input checked="" type="checkbox"/> Peinture | <input type="checkbox"/> Gouttelettes         | <input type="checkbox"/> Autre: | BE                            |               |      |
| Electricité:                                 | <input type="checkbox"/> Plafonnier | <input checked="" type="checkbox"/> Applique | Prises courant:                               |                                 | BE                            |               |      |
| Ouvertures:                                  | Fenêtre:                            | P.Fenêtre:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Bois      | <input type="checkbox"/> Alum   | <input type="checkbox"/> Pvc  | Vitrage:      | S EU |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bloc wc: | BE                                  | <input type="checkbox"/> Chasse:             | BE  | Abattant:                       | BE                            | Robinetterie: | BE   |

Observations:

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN:  Bon  Moyen  Mauvais  
 Inventaire des clés:  Immeuble: 2  Boite aux lettres: 2  Accès cave:  Cave: 2  Accès garage:  Garage:  Bip:   
 Porte palière:  Serrure: 2  Verrou haut: 2  Verrou bas:  Autres:   
 Total des clés = 10

|  |   |
|--|---|
| Le locataire entrant M. <u>Brito Maria Maria</u><br>Reconnaît avoir pris connaissance de cet état des lieux et ce dans son intégralité.<br>Il reconnaît également recevoir un exemplaire.<br>Signature: <u>Maria</u> | Le locataire sortant M.<br>Reconnaît avoir pris connaissance de cet état des lieux et ce dans son intégralité.<br>Il reconnaît également recevoir un exemplaire. Il est informé que le coût de remise en état de toutes dégradations locatives, ou défaut d'entretien étant à sa charge après comparaison avec l'état des lieux d'entrée, lui sera imputé sur son dépôt de garantie.<br>Signature:<br>Commentaires: |
| Pour le propriétaire:<br>Signature: <u>P. DEL GANSA</u>  |   |



1 Boulevard Wilson, Les Terrasses - 06600 ANTIBES

Tel: 04.93.34.00.07 - Fax: 04.93.34.83.07

Email : emsimmobilier@wanadoo.fr

Site : [www.emsimmobilier.com](http://www.emsimmobilier.com)

RCS ANTIBES 440504728 - SIRET 44050472800021 - SARL au Capital de 7700 euros - Carte professionnelle CPI 0605 2017 000 021 891  
Garantie Groupement Français de Caution Grenoble

## AVIS D'ECHEANCE

A ANTIBES, le 02/01/2019

Mandat : REY Renée (0204)  
Immeuble : 4, Boulevard Carlone (0519)  
4, Boulevard Carlone-  
06200 NICE  
F3 (0010)  
Bât 00 Escalier

Mr et Madame Joao BRITO MERIM  
4, Boulevard Carlone  
06200 NICE

| QUITTANCE                                  | MONTANTS      |
|--|---------------|
| <b>Période du 01.12.2018 au 31.12.2018</b> |               |
| Loyer                                      | 700.32        |
| Provision sur charges                      | 16.00         |
| Ordures menageres                          | 188.48        |
| <b>Total de la Période</b>                 | <b>904.80</b> |

La présente quittance ne libère l'occupant que pour la période indiquée et annule tout reçu à valoir.  
Elle n'est pas libératoire des loyers ou indemnités d'occupation antérieurs impayés et est délivrée sous réserve de toutes instances judiciaires en cours.

| AVIS D'ECHEANCE 0033                | MONTANTS      |
|-------------------------------------|---------------|
| <b>Situation de votre compte</b>    |               |
| Solde au 30.11.2018                 |               |
| Période du 01.12.2018 au 31.12.2018 | 904.80        |
| Vos règlements à ce jour            | -558.80       |
| CAF                                 | -346.00       |
| <b>Solde à jour</b>                 |               |
| Période du 01.01.2019 au 31.01.2019 |               |
| Loyer                               | 700.32        |
| Provision sur charges               | 16.00         |
| Solde charges                       | 35.59         |
| <b>Total de l'échéance</b>          | <b>751.91</b> |
| <b>Total à régler (1)</b>           | <b>751.91</b> |

(1)

(1)

Cet avis est une demande de paiement et ne peut, en aucun cas, avoir valeur de quittance. Il porte sur les arriérés éventuels relatifs aux périodes précédentes. Le règlement des sommes dues doit être effectué, au plus tard, dans les cinq jours.

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être collés au dos de vos chèques =====>>

Mr et Madame Joao BRITO MERIM  
01.01.2019  
751.91€