

# CONTRAT DE LOCATION

Articles 1714 à 1751 du code civil

## EMPLACEMENT À USAGE DE PARKING

04 FEV. 2019

Entre les soussignés :

### MANDATAIRE

Avec le concours de :

**M. BEGUIN Gilles**

**GERLOGE**

9 RUE LA BRUYERE - 75009 PARIS

Tél. 0142272782 - Fax 0146229390

Mail : transaction@gerloge.fr

**GERLOGE, SARL** inscrite au RCS sous la référence **RCS 331409383 PARIS**  
- code NAF : **6832A**

**Administrateur de biens**

Carte professionnelle : **75012016000007619 PARIS**

Garantie financière : **SOCAF**

Montant garantie Transaction : **120 000 €**

le BAILLEUR d'une part, dénommé " le BAILLEUR "

**SCI THOMAS, SCI, domiciliée 9 rue La Bruyère, 75009 PARIS**

et le(s) LOCATAIRE(S) d'autre part, dénommé le LOCATAIRE

**Madame Sophie Marie, Mélanie QUAGLINO, née le 30/11/1987 à AUXERRE, de nationalité française, célibataire, domiciliée 35 rue Manin, 75019 PARIS**

*Il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE les emplacements désignés ci-après :

### EMPLACEMENTS

Consistance : **Place de stationnement**  
Adresse : **11/13 rue Gaston Rebuffat, 75019 PARIS**  
Désignation : **Sous-volume 43b : Emplacement de parking n°31**

**DURÉE DU CONTRAT** (voir C.G. chapitre "DURÉE - CONGÉ - RÉSILIATION")

Le présent contrat est conclu pour une durée de **1 an**.

### DATE DE PRISE D'EFFET

Le contrat prendra effet le **22 janvier 2019**

**RECONDUCTION - CONGÉ** (voir C.G. chapitre "DURÉE - CONGÉ - RÉSILIATION")

Sauf congé préalable, le présent contrat sera reconduit par période(s) d'une durée égale à la durée du bail initial.

Le congé sera notifié à l'échéance du bail ou de chaque période de reconduction, et au moins **2** mois à l'avance.

**MONTANT DES PAIEMENTS** (voir C.G. chapitre "LOYER")

*Montant du loyer mensuel :*

<b>Soixante-dix-sept euros</b>	<b>77,00 €</b>
--------------------------------	----------------

*Provision sur charges : (voir CG chapitre "CHARGES")*

	€
--	---

**TOTAL MENSUEL :**

<b>Soixante-dix-sept euros</b>	<b>77,00 €</b>
--------------------------------	----------------

### TERMES DE PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance tous les **1** mois et pour la première fois le **22 janvier 2019**, entre les mains du BAILLEUR.

UG

SQ

Le loyer sera révisé chaque année le **22 janvier**

Indice de référence (ICC)

L'INDICE DE RÉFÉRENCE retenu pour la révision du loyer est :



<p><b>3<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>                  Valeur: <b>1733,00</b></p>
--

**DÉPÔT DE GARANTIE** (voir C.G. chapitre "DÉPÔT DE GARANTIE")

Montant du dépôt de garantie :

<b>Soixante-dix-sept euros</b>	<b>77,00 €</b>
--------------------------------	----------------

Cette somme correspond à **1** mois de loyer.

## CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales de la location sont les suivantes :

### DESTINATION DE L'EMPLACEMENT

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

Cette condition est impérative.

Emplacement n'est pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers.

### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du LOCATAIRE et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 Assurer au LOCATAIRE une jouissance paisible des lieux loués et garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 Remettre une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
- 4 Fournir un dossier de diagnostic technique annexé au présent contrat de location. Ce dossier comprend, le cas échéant, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

### OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE prendra le bien objet des présentes en l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, ni déposer des marchandises dans lesdits passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 N'user de l'emplacement loué que pour l'usage auquel il est destiné, et n'y apporter aucune modification.
- 4 Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- 5 Entretien en bon état l'emplacement faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien. En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- 6 Informer immédiatement le BAILLEUR de tous sinistres et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les lieux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des lieux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués.

Les aménagements ne constituant pas une transformation des lieux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du BAILLEUR.

8 S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégât des eaux ...) et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui produisant police et quittance(s).

Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le BAILLEUR n'ait à le lui demander.

9 Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer les lieux sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.

#### **EN CAS DE LOCATION D'EMPLACEMENT DESTINÉ À GARER UN VEHICULE**

10 N'user de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.

11 Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles.

Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

12 Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours en découlant auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.

13 N'entreposer aucune marchandise.

#### **LOYER - RÉVISION**

Le loyer est librement fixé entre les parties.

Il ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un versement supplémentaire exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse.

Le montant du loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

#### **DURÉE - CONGÉ - RECONDUCTION**

La durée de la location, indiquée ci-avant, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale.

Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée ci-avant.

#### **CHARGES**

Le LOCATAIRE paiera la quote part des charges qui peuvent lui incomber : chauffage, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus largement toutes charges afférant à la chose louée.

#### **DÉPÔT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie éventuellement versé par le LOCATAIRE afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à la période de loyer indiquée ci-avant au paragraphe "DÉPÔT DE GARANTIE" et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période.

Ce dépôt est non productif d'intérêts.

Il sera restitué au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans le mois suivant la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du LOCATAIRE. A titre de clause pénale, à défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai d'un mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du LOCATAIRE.

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

#### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES**

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

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- en cas d'inexécution de la part du LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations essentielles prévues au présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

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

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

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le LOCATAIRE s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1 En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'alinéa 5 de l'article 1231-5 du code civil.
- 2 Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

Chacune des parties pourra, envers la partie refusant d'exécuter son obligation et après mise en demeure, faire exécuter elle-même l'obligation dans un délai et à un coût raisonnables. Le remboursement des sommes engagées pourra être demandée à la partie défaillante.

#### TOLÉRANCES

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

#### FRAIS - HONORAIRES

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes, les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués ci-après.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'y oblige.

#### CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la caution signe l'acte de caution mentionnant :
  - le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
  - qu'elle reconnaît la portée et la nature de son engagement ;
  - la limite de la durée de son engagement.

La caution y inscrit de sa main, en chiffres et en lettres, le montant maximum sur lequel elle s'engage.

Le BAILLEUR a une obligation d'information au moins annuelle de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité ou si le BAILLEUR est un bailleur professionnel (art. 2293 du code civil, art. L. 333-1 et L. 343-5 du code de la consommation).

#### HONORAIRES (voir C.G. FRAIS - HONORAIRES)

Honoraires de négociation :

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ €

Honoraires de rédaction :

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ €

Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge du **BAILLEUR**.

#### NOMBRE DE CLÉS REMISES AU LOCATAIRE

**1 bip + 2 clés cadenas chaîne**

#### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective stipulée en page 1.

#### DOCUMENTS ANNEXÉS

- État des lieux établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE (contradictoire ou par huissier).
- Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique.
- Règlement de copropriété

*Cey*

*[Signature]*

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS - DONNÉES PERSONNELLES

Les informations à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE, ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Elles sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.

Le MANDATAIRE (son représentant ou le responsable des données personnelles spécifiquement désigné) a la qualité de responsable de la protection des données.

Conformément à la loi n° 78-17 du 06.01.78, les parties disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Aux termes de l'article L 223-2 du code de la consommation, les parties disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr)

SIGNATURE

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

Paraphes :

Fait et signé à ..... Paris ,

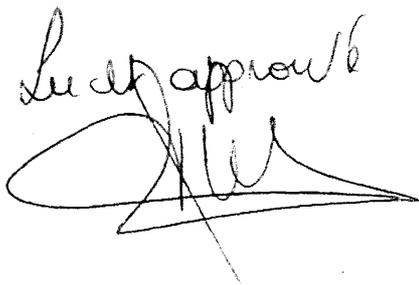
le ..... 22/01/2019 .....

en 2... originaux dont un remis dès à présent à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

lu et approuvé



LE(S) LOCATAIRE(S)

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

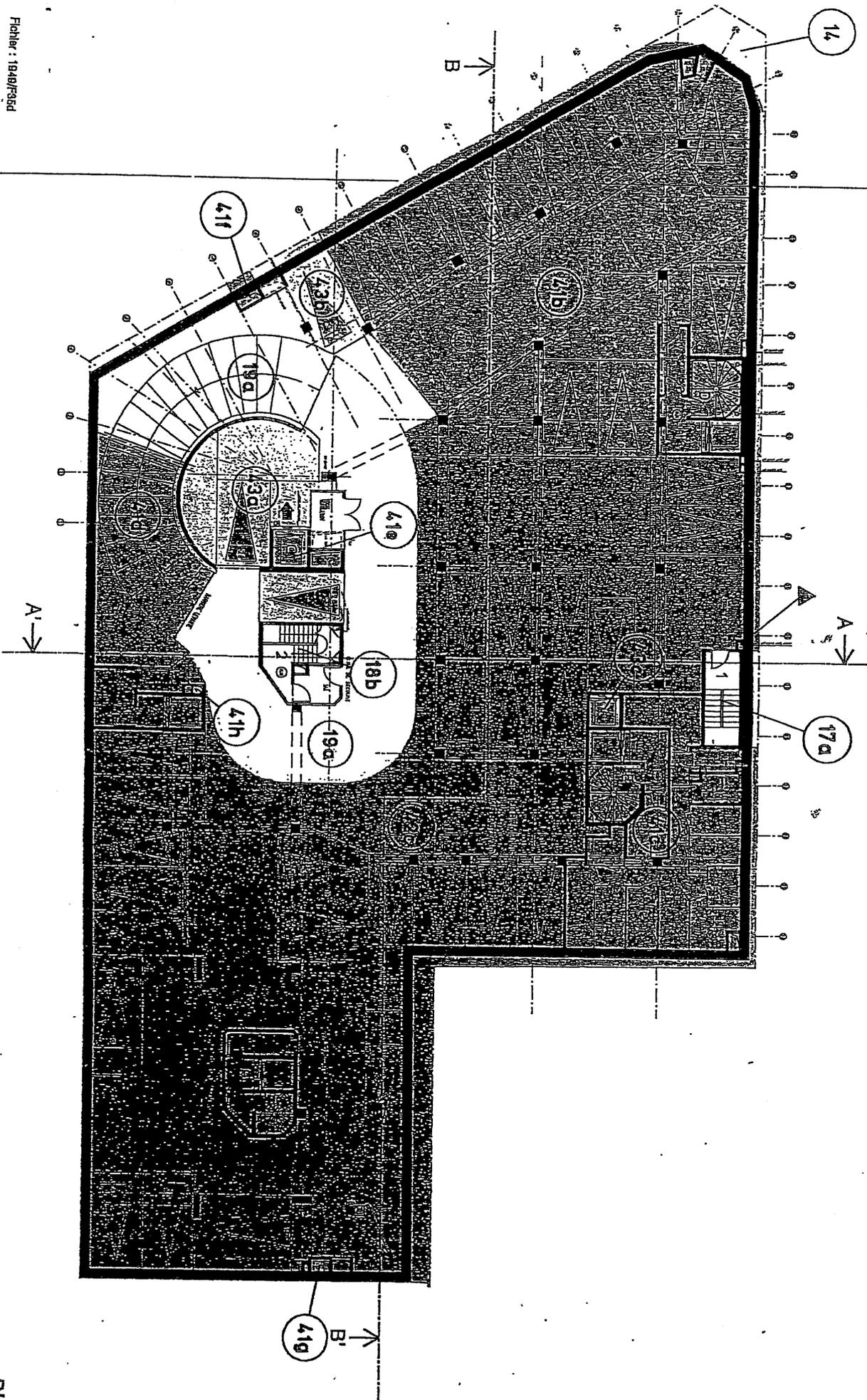
lu et approuvé



LA(LES) CAUTION(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."

SITUATION · FUTURE  
3eme SOUS-SOL



my

9

# Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 rue La Bruyère - 75009 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr  
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

## ANNEXE AU BAIL

Le locataire est informé préalablement à la signature du bail des modalités d'encaissement des loyers.

Un avis d'échéance lui sera adressé, gratuitement, le 25 de chaque mois pour paiement au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

A compter du 10 du mois en cours, au cas où le loyer et ses accessoires ne seraient pas réglés, une lettre de mise en demeure, en recommandée avec accusé de réception sera adressée au locataire ainsi qu'au(x) garant(s) : coût 11 €uros (x par le nombre de mises en demeure adressées).

Cette majoration, à la charge du locataire, découle des termes de la clause pénale stipulés dans le bail qui prévoit une majoration de 10 % de plein droit sur les sommes dues.

Cependant, nous nous limitons à appeler un montant partiel de la clause pénale prévue initialement soit 11 Euros.

Suite de la mise en demeure, si le locataire n'a toujours pas réglé, sous huitaine, le montant des sommes réclamées par le bailleur ou son mandataire, il sera réclamé la totalité du montant de la clause pénale.

Votre dossier sera immédiatement transmis, sans avis préalable à l'huissier.

Les frais occasionnés seront à la charge du locataire conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991.

Passé le délai de 2 mois à dater de la signification du commandement de payer, le mandataire adressera le dossier à un avocat correspondant afin d'assigner en acquisition de la clause résolutoire inscrite au bail. De surcroît, il pourra également engager une action en résiliation et dommages intérêts.

Par ailleurs, il est rappelé au locataire qu'en cas de congé, le dépôt de garantie versé à la signature du bail ne saurait être utilisé pour payer le loyer du dernier mois.

=====

ly

SO