

**EXEMPLE DE BAIL
ATELIER D'ARTISTE MUSICIEN**

(la version définitive du bail sera proposée par le Bailleur : Elogie-SIEMP)

46 RUE DU NORD - 75018 PARIS

CONDITIONS PARTICULIERES

Entre

ELOGIE-SIEMP, désignée **le Bailleur**, Société anonyme au capital de 1.689.562 € dont le siège social est à Paris 19^e, 8 boulevard d'Indochine, représentée aux fins des présentes par sa directrice générale, Madame Valérie de BREM, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B552038200

Et

Désigné(es) dans le présent bail sous la dénomination **le Locataire**

Il est établi un contrat par lequel le Bailleur loue au Locataire qui accepte le local désigné ci-dessous au prix et conditions définis ci-après. Un état des lieux sera dressé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance du Locataire.

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance des lieux loués, pour les avoir visités précédemment à la conclusion du présent bail.

Description des lieux loués :

Atelier n°	Étage	Rez de chaussée
	Bâtiment	
Surface habitable en m ²	Escalier	
Surface utile en m ²		
Surface corrigée en m ²		

Adresse : 46 RUE DU NORD
75018 PARIS

Destination des lieux loués :

Professionnelle.

Informations bail :

Type de bail : Atelier

Durée du bail : **3 ans**

Préavis : 3 mois

Date prise d'effet du bail : **/2018**

Fin du bail : **/2021**

Installation de chauffage : collectif individuel électrique chaudière individuelle

Eau chaude : collective individuelle (ballon d'eau chaude) individuelle gaz

Équipements communs : Hall d'entrée, minuterie, digicode

Compteurs Eau froide & Eau chaude :

Informations loyer :

Montant du loyer principal mensuel, à la prise d'effet du contrat : **euros.**

Le loyer est payable mensuellement à terme échu.

Il sera révisé annuellement le **1^{er} janvier** de chaque année à la hausse automatiquement et sans demande préalable en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de chaque année publiée par l'INSEE et pourra également être réajusté à l'expiration de chaque période triennale.

Indice de référence : 126,19 (au 2^{ème} trimestre 2017)

Montant du dépôt de garantie, un mois de loyer **407,00 euros.**

Pièces annexes au présent contrat :

- Un exemplaire de l'état des lieux établi lors de votre entrée dans l'atelier

Information Locataire :

Une copie de la convention signée entre l'État et le Bailleur est tenue à disposition des Locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance au Siège Administratif du Bailleur.

Les dispositions du présent bail sont susceptibles de faire l'objet de modifications en raison d'évolution législatives ou réglementaires qui pourraient intervenir en matière de location de local.

Fait en 2 exemplaires d'ÉLOGIE-SIEMP, le

Le Locataire

Pour le Bailleur

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - OBJET

Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières, la présente location étant faite exclusivement à usage artistique.

Le Locataire aura la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du contrat, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

Le Locataire déclare avoir visité les lieux, et, sous les réserves éventuellement mentionnées sur le procès-verbal d'état des lieux qui sera établi contradictoirement lors de l'entrée en jouissance, il reconnaît qu'ils sont en bon état d'habitabilité.

ARTICLE 2 - DUREE

Les dates de prise d'effet et d'échéance du présent contrat sont précisées aux conditions particulières.

A – Renouvellement

Pendant la durée de la convention, visée aux conditions particulières, en cours au moment de la conclusion du présent contrat, celui-ci se reconduira tacitement lors de sa venue à échéance par périodes successives de trois ans, sauf dénonciation expresse du Bailleur ou du Locataire, et sous réserve du respect par ce dernier des obligations mises à sa charge par l'article 1728 du Code Civil.

Cette dénonciation devra intervenir trois mois avant l'échéance du bail.

B – Résiliation

Le Locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.

Le Bailleur, sur avis de la Ville de Paris, a la faculté de faire cesser le bail en informant le Locataire par lettre recommandée avec avis de réception 3 mois avant le terme du bail. Ainsi, le Bailleur peut ne pas renouveler le bail si une des clauses du présent bail n'est pas respectée et notamment le non-respect de la destination des lieux telle que décrite à l'article 1^{er}.

Le délai de préavis commence à courir à compter du premier jour du mois suivant la réception par le Bailleur de la notification par lettre recommandée.

Si au-delà de la date d'expiration du préavis le Locataire se maintient dans les lieux, il sera redevable d'indemnité mensuelle d'occupation d'un montant au moins égal à celui des charges et du loyer actualisé, compte-tenu de la révision ou du renouvellement qui aurait dû normalement intervenir. Tout mois commencé sera intégralement dû.

ARTICLE 3 - INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

Le présent bail est incessible et intransmissible, il est consenti au seul preneur.

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux loués même partiellement.

ARTICLE 4 - LOYER ET DEPOT DE GARANTIE

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières, lesquelles mentionnent également la surface, sur la base de laquelle il a été déterminé. La loi de finances pour 2011 modifiant les dispositions relatives aux augmentations des loyers des logements conventionnés des entreprises publiques locales, le loyer sera révisé en cours de contrat de location, chaque année au 1er Janvier, en

proportion de la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE. Au cas où la révision ne pourrait intervenir à cette date en raison de dispositions légales ou réglementaires à caractère conjoncturel, la révision prendra effet au premier jour du mois suivant la période de blocage.

Si, à la date de la révision du loyer, la valeur de l'indice afférente à la période de l'année en cours, qui correspond à celle de l'indice de référence ou de l'indice ayant servi à la dernière révision, n'a pas encore été publiée, il sera procédé à une révision provisoire qui sera régularisée lors de sa publication.

Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, le dernier jour de chaque mois, au domicile élu du Bailleur, ou à tout autre endroit désigné par lui précisé aux conditions particulières ci-après.

Sur la demande du Locataire, le Bailleur lui remettra gratuitement une quittance, ou un reçu en cas de règlement partiel, étant précisé qu'en cas de règlement en espèces les frais de timbre restent à la charge du Locataire.

En cas de règlement partiel, le Bailleur lui délivrera un reçu qui, comme la quittance, mentionnera le détail des sommes réglées et l'imputation que le Locataire aura voulu y donner entre le loyer et les diverses charges.

En outre, en garantie de l'exécution par le Locataire de ses obligations locatives, celui-ci constitue, au jour de la signature du présent contrat, un dépôt de garantie dont le montant est indiqué aux conditions particulières représentant un mois de loyer en principal ; ledit dépôt de garantie ne pourra faire l'objet de révisions, ni en cours de bail, ni lors de son renouvellement ; par ailleurs, il ne portera pas d'intérêts au profit du Locataire.

La restitution de ce dépôt de garantie se fera dans les conditions définies à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le Locataire s'interdit formellement de l'imputer, en cours et en fin de contrat, sur les loyers ou tout autre dû dont il resterait redevable, et notamment sur ceux afférents à la période de préavis.

ARTICLE 5 - CHARGES LOCATIVES

Outre le loyer, le Locataire remboursera au Bailleur, les charges locatives exigibles sur justification, telles qu'elles sont définies par les articles 9 et 10 de la loi n° 81-1161 du 30 Décembre 1981 et dont la liste est établie par le décret n° 82-955 du 9 Novembre 1982 modifié par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987.

Le remboursement des charges locatives par le Locataire fait l'objet d'acomptes mensuels, payés en même temps que le loyer principal, qui donnent lieu ensuite à une régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles de l'exercice de charges.

Un mois avant le quittancement de la régularisation annuelle, le Bailleur adresse au Locataire un décompte par catégorie de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les Locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des Locataires.

Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel, ces prévisions ne pouvant en aucun cas constituer un engagement de la part du Bailleur.

Les acomptes sont normalement définis pour un exercice de charges entier. Toutefois, en cas de nécessité, dont il devra alors justifier auprès du Locataire, le Bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

La valeur des acomptes mensuels lors de la prise d'effet du bail est indiquée aux conditions particulières.

Dans le cas où la location ne se sera poursuivie que pendant une partie de l'exercice, en raison soit d'une entrée dans les lieux, soit d'un départ en cours de période, la part des charges imputables au Locataire, de quelque nature qu'elles soient, sera déterminée au prorata de son temps de présence dans les lieux.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le Bailleur est tenu aux obligations suivantes telles qu'elles sont définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

- délivrer au Locataire l'atelier en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- assurer la jouissance paisible des lieux et garantir le Locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code Civil ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le Locataire est tenu des obligations prévues à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

- payer le loyer et les charges récupérables dûment justifiées aux termes convenus ;
- user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location et occuper les lieux loués continuellement et personnellement ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans l'atelier ;
- prendre à sa charge l'entretien courant de l'atelier et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Cependant, le Bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage, et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives.

Dans ce cas, le Locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien, accéder à ces divers équipements.

- ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du Bailleur les locaux loués à titre principal ou accessoire et leurs équipements ; le Bailleur peut, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou 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 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 ;
- souffrir la réalisation par le Bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil. En conséquence, laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour y faire ces réparations et travaux.

Par ailleurs le Bailleur pourra faire à son gré des installations, changements, transformations ou modifications quelconques à l'aspect extérieur et aux parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble dont il dépend.

- s'assurer immédiatement auprès d'une compagnie d'assurances solvable et légalement autorisée, contre les risques, incendie, recours des voisins, dégâts des eaux, explosions de toutes natures, ainsi qu'au titre de sa responsabilité civile en tant que Locataire, et ce aussi bien pour les dommages causés à la partie immobilière que pour ceux causés aux tiers et voisins.
- maintenir ces assurances pendant tout le cours de la location, en payer régulièrement les primes et surprimes, et justifier de tout, chaque année à la demande du Bailleur par des reçus ou quittances, et remise à la Société des copies complètes des polices et avenants certifiés conformes par les compagnies. A défaut pour le Locataire d'exécuter cette obligation, le Bailleur pourra résilier de plein droit le contrat dans les formes et délais prévus au dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989.

Il devra, en outre :

- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et d'hygiène qui lui incombent ou qui lui incomberont, payer les contributions et taxes à la charge des Locataires dont les propriétaires peuvent ou pourront être rendus responsables et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur ;

- laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur, dûment mandatés par ce dernier, en cas de nécessité ; il en sera de même des ouvriers chargés d'exécuter les travaux ordonnés par le Bailleur. Dans ce dernier cas, le Locataire sera avisé au moins 24 heures à l'avance.

- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et tuyaux traversant les lieux loués.

Au surplus, dans le cadre de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le Locataire s'engage à respecter, outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et des arrêtés municipaux et préfectoraux, intervenus dans ce domaine, les prescriptions suivantes :

- ne rien mettre ou déposer dans les parties communes de l'immeuble sauf dans les locaux réservés à cet usage. Ne rien déposer sur les appuis des fenêtres, ne pas disposer de claies, canisses, etc... sur les garde-corps et séparations des balcons, sauf autorisation expresse de la Société.

- ne placer, sans autorisation expresse et préalable de la Société, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou inscription.

- n'utiliser dans les lieux loués d'appareils électriques qu'après les avoir munis des dispositifs permettant d'éviter tout trouble dans les auditions radiophoniques, ainsi que dans les réceptions des programmes TV du voisinage.

La réception par câble de la télévision ayant été prévues par les soins du Bailleur, aucune antenne extérieure ne pourra être installée sans l'autorisation du Bailleur ; par ailleurs, aucune antenne réceptrice ou émettrice de radio, radio-amateur, cibistes ne pourra être installée sauf accord écrit du Bailleur.

L'usage des poêles mobiles et appareils de chauffage à combustion lente, au bois, au charbon, au gaz, à combustible liquide est formellement interdit, et le preneur engagerait sa seule responsabilité s'il en faisait usage, attendu notamment que les conduits de fumée n'ont pas été construits pour ce type de chauffage.

Le preneur sera donc seul responsable des dommages causés aux cheminées, des accidents matériels ou corporels qui pourraient résulter par l'utilisation de ces appareils de chauffage.

- ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins, les animaux ne pouvant circuler à l'extérieur du local que tenus en laisse ; toutes les dégradations qu'ils pourraient causer, seront mises à la charge de leur propriétaire.

- garer les bicyclettes et voitures d'enfants exclusivement dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet.

- n'introduire ou ne garer aucun motocycle dans l'immeuble et ses dépendances, notamment dans les parkings réservés aux automobiles.

- ne pas prendre d'eau aux postes d'eau installés dans les parties communes de l'immeuble.

- en conformité des ordonnances de police, ne jeter dans les cuvettes WC aucun objet ou produit interdit ou susceptible d'obstruer les canalisations. Il est rappelé que le preneur assurera à ses frais tous les dégorgements de canalisations verticales d'évacuation desservant les lieux loués jusqu'à la canalisation commune située en sous-sol.

- ne pas installer de stores aux fenêtres sans autorisation expresse du Bailleur.

Le preneur devra également :

- porter à la connaissance des préposés du Bailleur les cas de maladies contagieuses ou infections ainsi que les décès.

- ne pas procéder à des installations individuelles d'électricité dans les parties communes.

- avertir d'urgence et sans retard la Société de tout sinistre d'incendie ou d'explosion et spécialement des feux de cheminée, des fissures aux murs, ainsi que tous accident, dégâts, toutes fuites ou tous faits susceptibles d'occasionner des infiltrations, dégradations, et par suite, des dépenses inévitables, le tout quelle qu'en soit l'importance, et ce, quand même il n'en résulterait aucun dégât apparent. La totalité des dommages qui résulteraient du manquement à cette clause par le preneur serait à la charge exclusive de ce dernier.

Le Bailleur n'est aucunement responsable des vols, cambriolages, déprédations et tout autre délit, qui peuvent être commis par des tiers ou autres Locataires ou occupants de l'immeuble, de quelque nature que ce soit. Il appartient au preneur d'assurer à ses frais les réparations ou le remplacement des portes de caves détériorées à la suite d'un vol ou d'une effraction. Le preneur ne pourra jamais se prévaloir en aucun cas ni former aucune réclamation quelconque en raison d'un défaut de surveillance du gardien ou concierge de l'immeuble.

- faire son affaire personnelle de la remise des clés, espèces, paquets, commissions, dépôts d'objets ou de marchandises, qu'il jugera bon de confier aux gardiens, la Société déclinant toute responsabilité à ce sujet.

Les gardiens n'ont pas qualité pour établir ou signer des quittances ou reçus quelconques au nom ou pour le compte du Bailleur, ni faire des certificats de domicile ou actes de gérance quelconques. N'ayant aucun pouvoir pour agir au nom du Bailleur, celui-ci ne sera jamais engagé par des promesses, engagements ou décharges que les Locataires pourraient obtenir d'eux.

- En cas d'absence, fermer tous les robinets d'arrêt et compteurs et laisser la clé de l'atelier à une personne habitant l'immeuble qu'il désignera à la Société bailleuse afin qu'en cas d'accident sur les canalisations générales, les mesures nécessaires puissent être prises. Tout manquement à cette clause entraînera pour le contrevenant l'obligation de supporter entièrement tous les frais qui pourraient être occasionnés par sa négligence.

La responsabilité du Bailleur ne pourra être recherchée :

- pour les troubles de fait ou actes délictueux dont serait victime le Locataire de la part de Locataires ou de tiers ;

- pour un acte, faute ou négligence commis par les préposés du Bailleur lorsque ceux-ci n'auront pas agi dans l'exercice de leur fonction.

- pour les accidents résultant de l'obturation par le Locataire des dispositifs d'aération, conformes à la réglementation placés dans les cuisines et salles d'eau.

Le Bailleur se réserve le droit d'arrêter la distribution d'eau chaude chaque année, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution. Il ne sera dû au Locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions temporaires qui viendraient à être apportées au service de distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir par cas de force majeure. Il en sera de même en cas d'interruption temporaire dans les services de chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, des ascenseurs, et autres équipements électro-mécaniques ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parkings en sous-sol.

ARTICLE 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou après une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et restée sans effet et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

La présente clause sera applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail :

- non-respect de la destination des lieux tel que décrit à l'article 1^{er} du présent bail ;
- défaut de paiement de loyer et/ou de ses accessoires à son échéance ;
- défaut de souscription et de justification d'une assurance contre les risques locatifs.

À cet égard, il est bien convenu qu'en cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme libératoire qu'après son encaissement, et que la présente clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

Il est en outre précisé que, pour couvrir le Bailleur des frais qu'aura entraînés pour lui la mise en recouvrement judiciaire d'un avis d'échéance de loyer resté impayé, celui-ci sera majoré de dix pour cent de son montant total, à titre de dommages et intérêts au sens de l'article 1146 du Code Civil, et ce, non compris les frais de justice éventuels qui seront intégralement mis à la charge du Locataire.

En cas de et un mois après un commandement demeuré infructueux, la résiliation de plein droit du présent contrat sera effective.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la présente clause résolutoire, l'expulsion du Locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal d'Instance du lieu de l'immeuble.

ARTICLE 8 - LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Dès lors qu'il aura donné congé ou que le refus de renouvellement de son bail lui aura été notifié, et pendant la durée du préavis stipulé à l'article 2 ci-dessus, le Locataire devra laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, il restituera au représentant du Bailleur le jeu complet des clés de son atelier, de sa cave et de sa boîte aux lettres, des divers locaux communs où il avait accès, étant précisé qu'il s'interdit d'en conserver aucune sous peine de prendre à sa charge le remplacement de la ou des serrures concernées.

Par ailleurs, le même jour, dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, il sera dressé un état des lieux contradictoire.

À défaut, l'état des lieux est établi par Huissier de Justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge.

Enfin en cas de délaissement des lieux, précédé ou non d'un congé régulier, et notamment à la suite d'une ordonnance d'expulsion, les meubles, objets ou effets, etc... abandonnés dans les lieux loués seront réputés appartenir au Bailleur qui pourra en disposer à son gré, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement ; pendant ce délai, ils seront stockés aux frais du Locataire.

ARTICLE 9 - TOLERANCES

Aucune tolérance dans l'application par le Bailleur du présent bail ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le Locataire, le Bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

ARTICLE 16 - MEDIATION

En cas de litige avec ELOGIE-SIEMP, le Locataire aura la possibilité de tenter une médiation totalement gratuite pour résoudre son différend.

Le litige devra entrer dans le champ de compétence du médiateur.

Coordonnées du Médiateur d'ELOGIE-SIEMP :

Site : www.medicys.fr

Contact : contact@medicys.fr

Adresse : 73 boulevard de Clichy 75009 PARIS

Tel : 01 49 70 15 93

La saisine du Médiateur pourra être réalisée par voie numérique.

Les conditions de recevabilité de la demande de médiation prévues à l'article L152-2 du code de la consommation sont rappelées sur le site de MEDICYS.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- le Locataire dans les lieux loués,
- le Bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le Tribunal d'Instance du lieu des locaux loués.

Fait en 2 exemplaires, à PARIS, le

Le Bailleur

Le Locataire
(Mention manuscrite "Lu et approuvé")

N/Réf. :
Objet : Certificat de Résidence
Dossier suivi par : Luc CHAPE
Tél. : 01 40 47 55 55

**Afin de mieux vous accueillir,
votre agence ne reçoit que sur rendez-vous** Paris, le

Certificat de résidence

Je soussigné(e) Luc CHAPE

Gestionnaire de l'immeuble sis 168 RUE DE CRIMEE 75019 PARIS,

Certifie que

a(ont) pris un bail à compter du
un atelier N° **0018** de type AA1,

sis PARIS (Bat escalier
étage 00 porte)

En foi de quoi, j'ai délivré le présent certificat.

Luc CHAPE
Chargé(e) clientèle

N/Réf. : 3000957
Objet :
Dossier suivi par : Luc CHAPE
Tél. : 01 40 47 55 55

PERMIS D'EMMÉNAGER

À retourner à l'agence, dûment complété et signé, au plus tard huit jours après l'emménagement du Locataire.

Date d'entrée :

Nom et prénom du Locataire :

Adresse du logement :

Bâtiment :

Escalier :

Étage : 00

Porte :

Référence du logement :

Je soussigné(es), Locataire(s) dans l'immeuble désigné ci-dessus, déclare avoir pris possession de l'atelier le : |_|_|_|_|_|_|_|_|

Je déclare avoir reçu |_| clés et en avoir reconnu le bon fonctionnement.

- Compteur d'eau froide m3 |_|_|_|_|_|_|_|_| - Compteur d'eau froide m3 |_|_|_|_|_|_|_|_|

Compteur d'eau chaude m3 |_|_|_|_|_|_|_|_| - Compteur d'eau chaude m3 |_|_|_|_|_|_|_|_|

Observations à présenter (le Locataire) :

Dégradations dans les entrées et les escaliers lors de l'emménagement (le gardien) :

Fait le |_|_|_|_|_|_|_|_|

Le gardien :

Le Locataire :

N/Réf. : 3000957
Objet : Votre espace Locataire
Dossier suivi par : Luc CHAPE
Tél. : 01 40 47 55 55

**Afin de mieux vous accueillir,
votre agence ne reçoit que sur rendez-vous**

Paris, le

Madame,

Veillez trouver ci-dessous votre identifiant et votre mot de passe de 1^{ère} connexion.

Nous vous invitons à prendre note de ceux-ci :

Votre identifiant :

Votre mot de passe de 1^{ère} connexion :

En vous connectant sur notre site INTERNET www.elogie-siemp.paris, vous avez accès à une rubrique "ESPACE LOCATAIRE".

Cet espace vous est personnel, vous y accédez grâce à un identifiant et un mot de passe.

Nous vous rappelons qu'une fois connecter à votre ESPACE LOCATAIRE vous pourrez à tout moment avoir des informations concernant votre compte personnel (avis d'échéance, relevé de compte, régularisation de charges etc.), ainsi que des informations pratiques.

Ce site sera progressivement enrichi d'informations nouvelles intéressant le plus grand nombre de Locataires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien FLAMENT
Responsable Agence

Annexe au contrat de location

Référence 02 8410 05 0018 01
Compte 00003000957

INSTALLATION D'UN DETECTEUR AUTONOME AVERTISSEUR DE FUMEE (D.A.A.F.)

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 vise à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation oblige tout occupant d'un logement à installer un détecteur de fumée avant le 8 mars 2015 confirmé par la loi ALUR publiée au JO du 26 mars 2014.

L'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation indique les prescriptions techniques des détecteurs de fumée normalisé :

"Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du local, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- Émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu."

L'article R.129-13 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que "la responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R.129-12 incombe à l'occupant du local."

Le Locataire ayant la garde du détecteur, conserve la responsabilité de veiller au bon fonctionnement de l'appareil et à son renouvellement si nécessaire.

Fait à Paris, le |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Signature du Locataire :

Annexe au contrat de location

Référence 02 8410 05 0018 01
Compte 00003000957

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Article 1 Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

- Annexes
 - Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.
 - I. - Parties extérieures dont le Locataire à l'usage exclusif.
 - a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
 - b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
 - c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.
 - II. - Ouvertures intérieures et extérieures.
 - a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement : Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Équipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

CONTROLE DES PIECES A REMETTRE A LA SIGNATURE DES CONTRATS DE LOCATION

Réf. Locataire : 3000957 - Logement : 02 8410 05 0018

- Certificat des Risques d'Exposition au Plomb (construction avant 1948)
- Consuel
- Diagnostic Amiante Parties Privatives
- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des Risques Naturels et Technologiques
- Modalités de réception TV
- Règlement intérieur
- Courrier 1^{ère} connexion Espace Locataire
- Livret du Locataire
- Plaquette « Tri sélectif »
- Plaquette « Mon Espace Locataire »
- Plaquette « Mémo incendie »
- Plaquette « Mandat SEPA »
- Copie du décret du 26 août 1987 (réparations locatives)
- Reçu du versement du dépôt de garantie et du premier loyer
- Premier avis d'échéance
- DAAF
- Élogie Assistance
- Certificat de Résidence
- Permis d'emménager
- Accord collectif contrat robinetterie
- TIP
- Accord collectif vétusté

Le |_|_|_|_|_|_|_|_|

Signature du Chargé(e) de clientèle
Luc CHAPE

INFORMATION ACCORD COLLECTIF PATRIMOINE

ELOGIE-SIEMP

Et

La Confédération Nationale du Logement (CNL),
La Confédération du Logement et du Cadre de Vie (CLCV).

Ont signé un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine d'Elogie-Siemp pour la mise en place au 1^{er} janvier 2018 d'un contrat de maintenance des équipements de robinetterie du parc locatif.

Cet accord, d'une durée initiale de 4 ans, correspondant à la durée du contrat d'entretien, se terminera le 31 décembre 2021.

La société PROXISERVE a été retenue pour la mise en œuvre du contrat de maintenance sur PARIS-COURBEVOIE, montant 1,63 euros TTC par mois et par logement à la charge du Locataire.

La société ISERBA a été retenue pour la mise en œuvre du contrat de maintenance sur La Celle Saint Cloud, montant 1,88 euros TTC par mois et par logement à la charge du Locataire.

La société ESPACE EURO SERVICE a été retenue pour la mise en œuvre du contrat de maintenance sur l'ESSONNE et VAL de MARNE, montant 1,88 euros TTC par mois et par logement à la charge du Locataire.

Ces montants s'entendent valeur janvier 2018.

La présente information vaut notification au Locataire et sera annexée au bail.

A Paris, le |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Le Bailleur

Le Preneur

INFORMATION ACCORD RÉGISSANT LES CONSÉQUENCES DU DÉPART D'UN LOCATAIRE

ELOGIE,

ET

La Confédération Nationale du Logement (CNL),
La Confédération du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
Le Syndicat du Logement et de la Consommation – Confédération Syndicale des Familles (SLC-CSF).

Ont signé le 1^{er} juillet 2016 un accord collectif dans le cadre de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, sur l'ensemble du patrimoine d'Elogie, pour une durée de trois ans.

Le champ d'application de l'accord vise à aménager les conséquences du départ d'un Locataire.

Il a pour objet de définir les notions de durée de vie et de vétusté d'une durée initiale de deux ans et demi, correspondant à la durée du contrat d'entretien, se terminera le 31 décembre 2017.

- Concerne les logements familiaux à usage d'habitation et mixtes, à l'exclusion des locaux situés dans des structures d'hébergement ou foyers et des colocations meublées.
- L'ensemble des logements ainsi défini est concerné, quel que soit le statut ou le régime juridique du logement.
- Vise les rapports locatifs lors du départ du Locataire, après établissement de l'état des lieux de sortie.
- La tarification des interventions, directement négociée entre ELOGIE et les entreprises dans le cadre de marchés à bons de commandes, n'entre pas dans le champ d'application du présent accord.

La vétusté est la conséquence de l'usure normale liée à l'utilisation. Elle est à la charge du Bailleur de même que les réparations occasionnées par la malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Elle ne s'applique pas :

- Aux conséquences d'un usage anormal des lieux (dégradations, mauvaise utilisation, usage abusif...),
- Au défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre dont le Locataire a été indemnisé sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les assurances,
- A la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord formalisé du Bailleur,
- Aux conséquences d'un défaut de souscription par le Locataire d'une assurance qui couvre les risques locatifs,
- Aux remplacements d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux perdus ou déposés par le Locataire sans l'accord du Bailleur,

Point de départ : La durée de vie court à compter de la date d'installation des éléments concernés, et non à compter de la date d'effet du bail.

Franchise : Aucune franchise n'est appliquée sur la durée de vie théorique des équipements, objet du présent accord.

La grille de vétusté permet de calculer la prise en compte de la durée de vie théorique des éléments que le Locataire a sous sa garde pendant la location. Sur les frais de remise en état ou de réparations relatifs aux éléments concernés sont déduits un pourcentage proportionnel à la durée de vie de l'élément.

Cette grille contient les mentions suivantes : la liste des équipements, la durée de vie de l'équipement, le pourcentage d'abattement pour vétusté.

Le présent accord et la grille de vétusté seront annexés au bail des Locataires entrants.

En cas de litige, la Commission Départementale de Conciliation est compétente.

Le texte dans son intégralité est consultable sur simple demande auprès de l'agence de gestion d'Elogie-Siemp.

Date |_|_|_|_|_|_|_|_|

Signature

Annexe

Équipements	durée de vie en année	abattement par an en %
revêtement plafond (peinture)	6	17
revêtement mur (peinture)	6	17
revêtement mur (papier peint)	6	17
revêtement de sol (dalles thermoplastiques)	6	17
revêtement de sol (moquette)	6	17
revêtement de sol (lames de parquets à poser)	6	17
revêtement de sol (parquet traditionnel)	20	5
vitrification du parquet	6	17
revêtement de sol (carrelage)	10	10
faïence murale	10	10
plinthes	10	10
porte palière	15	6,7
serrurerie, quincaillerie	10	10
fenêtres bois	20	5
fenêtres PVC	12	8,4
persiennes métalliques	20	5
persiennes bois	12	8,4
persiennes PVC	6	17
volets roulants, manivelle	6	17
menuiseries intérieures	20	5
placards, portes de placards	6	17
bouche de VMC	6	17
évier (émail)	15	7
évier (inox)	10	10
robinetterie	10	10
siphon (métal)	10	10
siphon PVC	6	17
meubles sous évier	6	17
baaignoire (fonte ou acier)	20	5
tablier de baignoire	6	17
lavabo en porcelaine sur colonne	20	5
receveur de douche (porcelaine)	20	5
receveur de douche (résine ou plastique)	10	10
cuvette WC	20	5
réservoir WC, mécanisme chasse d'eau	6	17
radiateur fonte	20	5
radiateur acier	20	5
convecteur électrique	6	17
interrupteur	6	17
prises électriques	6	17
Chauffe- eau gaz	10	10
Chauffe- eau électrique	10	10