

# CONTRAT DE LOCATION

(bail régi par les articles 1708 à 1762 du code civil)

Entre les soussignés



**BAILLEUR**

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE BAILLEUR "

Tél : 06 08 77 95 51 [enneite.tonneit@orange.fr](mailto:enneite.tonneit@orange.fr)

■ Place de Parking N° 438 au 4<sup>ème</sup>  
sous-sol sous les Galeries  
Lafayettes -

*Deux accès/sorties :*

-Par l'avant : 48 Bd Haussmann PARIS 9°

-Par l'arrière : 95 Bis Rue de Provence PARIS 9°

**LOCATAIRE**

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE PRENEUR "

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

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :  
Le PRENEUR déclare en outre avoir vu et visité les locaux objets du présent engagement de location et dispense de ce fait le BAILLEUR d'une plus ample désignation.

## LOCAUX

Consistance	Désignation des locaux et équipements privatifs <b><u>valant état des lieux réputés en bon état</u></b>
<input type="checkbox"/> Place de parking	-Place de Parking N° au sous-sol sous les Galeries Lafayettes – Zone verte. <i>Deux accès/sorties :</i> -Par l'avant : 48 Bd Haussmann PARIS 9° -Par l'arrière : 95 Bis Rue de Provence PARIS 9° <b>Mesures de la place de parking</b> <i>Entre les lignes : 2.10 m de large sur 4.40 m de long). En longueur, le véhicule peut dépasser la ligne de de 0.74 m. . La longueur disponible pour se garer est donc de 5.19 m</i>
Accessoires	Désignation
	-1 carte magnétique d'accès (ascenseurs, accès piéton) (copie en annexe jointe au contrat)-Référence de la carte ci-dessous : <i>Carte Vinci Park Haussmann Lafayettes N° M. et Mme HERMETET</i> <i>Abonné - )</i> -1 clé pour ouverture/fermeture de l'arceau métallique « stop-car »
Parties et équipements communs	<input type="checkbox"/> 3 ascenseurs desservant la rue de Provence, Le Boulevard Haussmann et la Rue de Mogador <input type="checkbox"/> Plusieurs escaliers d'accès
<b><u>Etat des lieux</u></b>	<b>A la prise des lieux :</b> Place de parking en bon état : sol plat sans dégradations, peintures au sol correctes, stop-car métallique bon état. <b>A la fin de la location :</b>

## REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1708 à 1762 du code civil relatives aux contrats de louages  
Les conditions prévues aux pages suivantes complètent ce régime juridique.

Le présent contrat de location de parking n'obéit pas aux textes réglementaires habituels régissant les locations d'habitations (loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 - loi N° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948- et tous autres textes de ce type)

**CONDITIONS GENERALES**

## **I - DUREE – RESILIATION** (La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées en page 4)

- La durée du contrat indiquée en page 4 est librement fixée entre les parties.

Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier:

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment en prévenant le bailleur UN mois à l'avance,
- PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Tout congé sera obligatoirement donné pour le premier d'un mois.

## **II – LOYER** (indiqué en page 4)

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Il sera révisé chaque année en fonction des variations de l'indice national INSEE du coût de la construction dont les éléments de référence sont indiqués en page 4

Tout mois commencé est intégralement dû, tant pour le loyer principal que pour les charges.

## **III- CHARGES** (indiquées en page 4)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret N° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

### **T.V.A., charges**

- Conformément aux articles 282 et suivants du Code Général des Impôts, la présente location est:

- Exonérée de T.V.A.

Les charges seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

### **► CONTRAT D'UNE DUREE SUPERIEURE A UN AN:**

Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles fixées en page 4 seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charge ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

### **► CONTRAT D'UNE DUREE MAXIMALE D'UN AN:**

Par accord exprès entre les parties, et dans un souci de simplification, si le présent contrat est conclu pour une durée maximale d'un an, les montants mensuels fixés en page 4 seront considérés comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle selon les modalités prévues ci-avant pour les contrats d'une durée supérieure à un an.

## **IV – DEPOT DE GARANTIE** (En cas de dépôt de garantie son montant est indiqué en page 4)

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 en page 4 ou à tout autre objet et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période. Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire. Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, après restitution des clés et déduction, s'il y a lieu des réparations locatives dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Ce dépôt de garantie sera non productif d'intérêts. En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra servir au paiement des loyers ou charges.

## **V – CAUTIONNEMENT** (A compléter éventuellement en page 4)

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 personne qui se porte caution doit sur l'acte de caution et sa main :

- Indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location;
- Reconnaître la portée et la nature de son engagement;
- Limiter la durée de son engagement;

## **VI – ETAT DES LIEUX** (L'état des lieux figure en page 1)

L'état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et il figure en page 1 du présent contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

## **VII- OBLIGATIONS DU BAILLEUR** (Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes)

- 1 – Délivrer au locataire le lieu loué en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 2 – Assurer au locataire la jouissance paisible du lieu loué, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 – Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 4 – Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
- 65 – Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

## **VIII- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE** (Le locataire est tenu des obligations principales suivantes)

- 1 – Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 – User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. Le PRENEUR entretiendra en bon état de réparations locatives et de propreté l'emplacement et le rendra comme tel en fin de location.

- 3 – Répondre des dégradations et 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 lieu loué.
- 4 – Prendre à sa charge l'entretien courant du lieu loué et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret N° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 6 – Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation 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 locaux et leurs équipements; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux 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 du local.
- 8 – Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
- 9 – Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
- Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- 10 – Le preneur s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son contrat contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient subvenir par le fait de son véhicule, à une compagnie française notoirement solvable. Il devra justifier à la moindre requête du preneur. Il doit s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, etc... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. En outre, Il devra justifier à la moindre requête du bailleur de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes.
- 11 – Occuper personnellement les lieux loués. Le preneur s'interdit toute cession ou sous-location partielle ou totale même à titre gratuit. La présente location est consentie à titre civil, personnel et précaire, l'emplacement ne pourra en aucun cas servir à tout usage artisanal ou commercial de quelque nature que ce soit.
- 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.
- 12 – Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 13 – Concernant les biens ajoutés à la location (arceau de sécurité métallique de type « stop-car » répondre de la perte ou de la détérioration des équipements mis à sa disposition par le bailleur et dont la présence est stipulée en page 1 du présent contrat ; interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- 14- Le preneur se conformera à tous les règlements en vigueur auquel l'emplacement pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.
- 15- Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations.
- Il est informé du fait que le bailleur doit se voir avertir le centre des impôts concerné, sauf si le locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du Code général des impôts.)
- 16- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

## IX- CLAUSES RESOLUTOIRES ET CAUSES PENALES

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT 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, dans les cas suivants:

- 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 l'une quelconque des conditions du présent contrat, qui sont toutes de rigueur;
- 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 de bail par le juge des référés.

Si dans ce cas, le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte. En ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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 de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1220 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.

## X- TOLERANCES

Il est formellement convenu que toute les tolérances de la part du bailleur, 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 à tout moment.

## XI- SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire/ le preneur"
- Les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil)

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du locataire bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail. Les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en page 1 du présent document.

## XII FRAIS – HONORAIRES-ENREGISTREMENT (à compléter éventuellement en page 4)

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes ainsi que la ou les parties, à qui en incombe la charge sont indiqués en page 4. Les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par la partie qui requiert cette formalité ou partagée en deux si les deux parties souhaitent s'y soumettre.

Outre les conditions générales le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

<b>Durée du contrat</b> (Voir conditions générales Chapitre I)	Le présent contrat est conclu pour une durée de <b>UN (1) AN</b>		
<b>Date de prise d'effet</b>	Le contrat prendra effet le		
<b>Montant des paiements</b> LOYER MENSUEL ET CHARGES DIVERS <b>TOTAL</b>	Sommes en toutes lettres : =====	Somme en chiffres : € =====	€
<b>Termes de paiement</b>	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1 <sup>er</sup> de chaque mois, <b>entre les mains:</b> <b>■ soit du bailleur à la signature du contrat ou à la remise des clés le</b>		
<b>Révision du loyer</b>	Le loyer sera révisé chaque année le 1 <sup>er</sup> juillet INDICE INSEE DE REFERENCE (indice du coût de la construction) : Valeur : du 1 <sup>er</sup> trimestre publié le		
<b>Dépôt de garantie</b>	Sommes en toutes lettres : <b>Cent euros</b>	Somme en chiffres : <b>100.00 €</b>	Cette somme correspond aux équipements de la place de parking (Carte-Stop car métallique) -Le chèque de caution ne sera pas encaissé et sera conservé par le propriétaire. Il sera rendu à la fin du contrat de location au locataire sous réserve que les équipements et la place de parking soient restitués dans l'état initial )
<b>Clauses particulières</b>	<p><b>-Ne pas céder sa place de parking ni sa carte d'entrée à un tiers</b></p> <p>-Ne pas essayer de faire rentrer d'autres véhicules en plus du véhicule du preneur avec la même carte délivrée par ce contrat de location</p> <p>-Le système des parkings Vinci est <b>bloquant</b> en cas de pratique ci-dessus décrite</p> <p>-Le PRENEUR ne pourra y entreposer aucune marchandise, n'y effectuer aucune réparation et ne stocker huile, essence ou tous produits pouvant provoquer un incendie.</p> <p><b>-D'un commun accord, le bailleur qui habite en Province mais qui peut venir séjourner à Paris un ou deux week-ends par mois pourra prendre la place de parking pour son usage personnel et de ce fait, le preneur libèrera sa place selon les demandes du bailleur. Le bailleur prendra toujours le preneur quelques jours à l'avance de telle façon qu'à son arrivée, la place du parking soit libre. Cette utilisation ne pourra représenter plus de 6-7 jours par mois. Très exceptionnellement en semaine, le bailleur pourrait être amené à utiliser le parking un ou deux jours en cas de travaux ponctuels et exceptionnels à réaliser dans ses lots de propriété à Paris. Là aussi, le preneur sera averti si de telles circonstances se présentent.</b></p>		
<b>Honoraires</b>	Honoraires de négociation : .....€	Honoraires de rédaction : .....€	Frais d'état des lieux : .....€
	<b>TOTAL :</b> .....€		
	Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge du locataire		
<b>Documents annexés</b>	<b>■ Copie de la carte d'accès au parking</b>		
<b>Clés remises</b>	Nombre de clés remises au locataire : -1 carte magnétique d'accès/sortie au parking et pour l'utilisation des ascenseurs relevant de la société Vinci (Carte Vinci Park Haussmann Lafayettes N° -1 clé permettant l'ouverture/fermeture de l'arceau de sécurité de type « stop-car » fermant le parking		

## SIGNATURES DES PARTIES

RAYES NULS : .....mots  
.....lignes

fait et signé à ..... le .....  
en ..... 2 (deux) originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE**  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé "

**LE(S) LOCATAIRE(S)**  
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé "

**LA CAUTION**  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé ;Reconnais avoir reçu un exemplaire du  
présent contrat pour lequel je me porte caution par acte  
séparé et annexé.