

Bail d'Habitation MEUBLE

SOU MIS AUX DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Clément Barrau, né le 27/06/1987 à Rodez, de nationalité Française, et Madame Xiaosu Huang née le 26/01/1989 à Beijing, de nationalité Chinoise, demeurant ensemble, Flat 1601, Building 4 Xian Dai Cheng, 88 Jianguo Road, Chaoyang District, 100022 Beijing CHINA

Ci-après, dénommé le « *Bailleur* ».

Représentés aux fins des présentes par : SASU QUOD & ASSOCIES GESTION - S.A.S.U au capital de 3.000 €

RCS : 843 961 400, Siège social : SASU QUOD & ASSOCIES GESTION 3, rue Molière - 78000 Versailles - Carte professionnelle CPI N° 9201 2019 000 039 367. Délivrée par le CCI de Paris Île-de-France. Madame Fanny Coulon, Présidente - Garantie Financière : La Société de Caution Mutuelle des Professions Immobilières et Financières SO.C.A.F - 26, Avenue de Suffren- 75015 Paris : Montant 190.000 € - N° du compte : 00020282103 CIC Nanterre S.A. 1, place Gabriel Perri - 92000 Nanterre

Avec le concours : **SAS QUOD & ASSOCIES**

RCS : 830 691 192, Siège social : SAS QUOD & ASSOCIES 109, rue Cardinet - 75017 Paris - Carte professionnelle Transactions CPI 7501 2017 000 022 525. Délivrée par la Préfecture de Police de Paris. Garantie Financière : La Société de Caution Mutuelle des Professions Immobilières et Financières SO.C.A.F - 26, Avenue de Suffren- 75015 Paris : Montant 110.000 € - N° du compte : 00020226902 CIC Nanterre S.A. 1, place Gabriel Perri - 92000 Nanterre

Ci-après dénommée le « *Mandataire* »

D'UNE PART

ET

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n°2021-VII-23 en date du 1er juillet 2021 lui donnant délégation permanente.

Le Locataire déclare élire son domicile en son siège social.

Ci-après dénommée le « *Locataire* »,

D'AUTRE PART

(le « *Bailleur* » et le « *Locataire* » étant ci-après parfois désignés individuellement une « *Partie* » et collectivement les « *Parties* »).

De convention expresse entre les Parties, le présent contrat de location (ci-après le « *Contrat* ») est conclu à usage exclusif d'habitation du logement de fonction de Madame Marion ALFARO

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET - DESIGNATION DES BIENS LOUES – OCCUPATION

Le Bailleur donne à bail les locaux à usage d'habitation :

-Dans un immeuble sis : 6, Boulevard Biron, 93400 Saint-Ouen

-Régime de l'immeuble : Copropriété

-Année de Construction : 2023

Copropriété : **The ARTIST**

Lot N°16 - Un Appartement comprenant :

- Nombre de pièces : 3 Pièces principales

- Surface habitable :81,88 m²

- Description :

Au 2^{ème} étage par ascenseur, Appartement n°A18 de 3 pièces de 81,88m² comprenant une entrée, un séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte meublée et équipée, deux chambres avec penderie, un jardin d'hiver, une salle d'eau, un wc séparé

Lot N°66 : Au niveau -2, un emplacement de parking portant le numéro 22.

Dépendances et parties des équipements communs :

- Digicode
- Local Poubelles
- Interphone
- Cage d'escalier
- Eau
- Ascenseurs

Le Locataire les accepte pour avoir visité les lieux, un état des lieux contradictoire sera établi avant la remise de jeux de clés au Locataire. Il sera annexé au présent Contrat de location.

ARTICLE 2 - REGIME JURIDIQUE

Les Parties conviennent que les stipulations du Contrat sont régies par l'ensemble des dispositions du code civil.

ARTICLE 3 - DUREE - RESILIATION

Le Bailleur donne à loyer au Locataire, qui accepte les locaux à usage d'habitation ci-avant désignés pour une durée de UN (1) AN qui commenceront à courir le **15 novembre 2024** pour finir le **14 novembre 2025**.

Le Locataire aura la faculté de résilier le Contrat à tout moment en prévenant le Bailleur ou son Mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte extrajudiciaire ou par une remise en main propre contre récépissé ou émergement au moins deux (2) mois à l'avance.

Le Bailleur, quant à lui, ne peut donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte extrajudiciaire ou par une remise en main propre contre récépissé ou émergement qu'à l'expiration du Contrat et moyennant un préavis d'au moins trois (3) mois, jour pour jour, avant son terme.

A défaut de dénonciation du Contrat par le Locataire ou de congé donné par le Bailleur avant la date d'expiration du Contrat, celui-ci se renouvellera tacitement, aux conditions antérieures.

ARTICLE 4 - LOYER ET CHARGES

4.1. Montant et paiement du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges de :

DEUX MILLE CENT CINQUANTE EUROS (2 150€) PAR MOIS

Payable par périodes Trimestrielle entre le 1^{er} et le 5 de chaque trimestre avec les charges directement sur le compte du Bailleur et/ou de son Mandataire

4.2. Montant et paiement des charges

En sus du loyer, le Locataire remboursera sa quote-part dans les charges de l'immeuble récupérables et exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage du bien loué,
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun du bien loué,
- Des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement, comme la taxe d'ordure ménagère, excluant la taxe foncière qui est supportée par le bailleur.
- Entretien parties communes.
- Eau froide

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition dans l'immeuble, soit :

CENT EUROS (100 €) PAR MOIS

Les charges mensuelles sont fixées conformément au décret n°87.713 du 26 août 1987 seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Elles seront réglées en même temps que loyer principal, par provisions mensuelles. Le 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. Les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle. Un mois avant l'échéance,

le Bailleur devra adresser au Locataire un décompte par nature de charges ainsi que pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires, et le cas échéant, Les pièces justificatives devront être mises à disposition du Locataire dans des conditions normales.

A la signature des présentes, le montant des charges est fixé à :

CENT EUROS (100 €) PAR MOIS

LOYER MENSUEL TOTAL CHARGES COMPRISES :

DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2 250 €) PAR MOIS

4.3. Diminution des loyers

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, le Locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du Contrat, mettre en demeure le Bailleur de porter ces informations audit bail. A défaut de réponse du Bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le Locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus 10% à celle exprimée dans le Contrat, le Bailleur est tenu de supporter, à la demande du Locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

4.4. Révision du loyer

Pendant le cours du Contrat, le loyer ci-dessus fixé pourra être modifié à effet du premier jour de chaque anniversaire du Bail en proportion des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Pour se faire, le Bailleur doit manifester sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an à compter de la date visée à l'alinéa précédent, la révision du loyer prenant effet à compter de sa demande. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans le délai d'un an ci-dessus mentionné, le Bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

L'indice de base à retenir est celui publié pour le 3ème trimestre 2024, soit 144,51

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront néanmoins inchangés.

L'action en révision du loyer introduite par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat pour réviser ledit loyer.

4.5 Consommations personnelles du Locataire

Les notes d'électricité, de gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude, d'internet, seront en sus à la charge du Locataire et acquittées directement par lui ou l'Occupant auprès des prestataires concernés.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

5.1 Versement d'un dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution des présentes et du paiement des loyers et charges, ainsi que des réparations éventuelles en fin de location, le Locataire verse ce jour la somme représentant deux mois de loyer hors charges. Le dépôt de garantie sera non révisable pendant la durée du contrat et ses renouvellements, et non productif d'intérêts

QUATRE MILLE TROIS CENTS (4 300 €)

Ce dépôt de garantie ne dispensera en aucun cas le Locataire du paiement des loyers (et des charges, le cas échéant). Il ne sera pas productif d'intérêts et ne sera pas révisable au cours de la location ni en cas de reconduction.

5.2 Restitution du dépôt de garantie

Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le dépôt de garantie sera restitué au Locataire dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés au Bailleur par le Locataire soit en main propre soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En revanche, lorsque l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée, le dépôt de garantie sera restitué au Locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au Bailleur par le Locataire soit en main propre soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur (loyers, réparations incombant au locataire, coût de remplacement des équipements détériorés ou manquants constatés lors de l'état des lieux de sortie) et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du Locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le Locataire indique au Bailleur, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, le Bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble collectif. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du Locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble collectif. Toutefois, les Parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

5.3 Non-restitution du dépôt de garantie

En cas de non-restitution du dépôt de garantie ou du solde, après imputation des sommes dues par le Locataire, le Bailleur sera redevable de plein droit envers le Locataire d'intérêts moratoires au taux légal.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DES PARTIES

6.1 Obligations du Bailleur - Diagnostics

Le Bailleur s'engage à remettre à son Locataire, un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique, (*l'état doit dater de moins de 10 ans à la date de la signature du Contrat*)
- *Un diagnostic électricité.*
- un état des risques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, (*l'état doit dater de moins de 6 mois à la date de la signature du Contrat*),
- un état des risques d'exposition au plomb, (*il concerne les habitations construites avant le 1er janvier 1949, validité permanente si absence de plomb, validité 6 ans en cas de traces*),
- une copie du diagnostic l'amiante, (*il concerne les habitations construites avant le 1er juillet 1997, validité permanente si absence d'amiante*)
- En outre, le Bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance d'un sinistre déjà survenu et indemnisé au titre des catastrophes techniques.

Outre les obligations mentionnées aux termes du Contrat, le Bailleur est tenu aux obligations suivantes :

- remettre au Locataire un logement décent tel que défini par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002,
- délivrer au Locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au Contrat en bon état de fonctionnement,
- effectuer toutes les réparations nécessaires autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués, telles que visées par le Décret n°87-713 du 26 août 1987, à moins que celles-ci résultent de la force majeure
- assurer au Locataire et à l'Occupant la jouissance paisible du logement et équipements loués et de garantir le Locataire et l'Occupant de tous les vices ou défauts cachés qui en empêchent l'usage,
- remettre gratuitement au Locataire une quittance ou un reçu.

6.2 Obligations du Locataire

Le Contrat est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

1°- De payer le loyer défini sur le Contrat,

2°- D'user paisiblement des lieux et équipements loués suivant sa destination contractuelle,

3°- De n'utiliser les lieux loués qu'à usage d'habitation, à l'exclusion d'activité dérangeant la copropriété.

4°- D'occuper les lieux, sans pouvoir ni sous-louer totalement, ni partiellement, ni pouvoir céder le bénéfice de la présente location à un tiers, dans le cas où le locataire souhaiterait garder le contrat pour un autre habitant il s'engage à lui faire une demande par écrit avec 1 mois de préavis pour rédiger un avenant au bail. Le locataire s'engage dans ce cadre à fournir les pièces d'identités du/des nouveaux occupants.

5°- De tenir les lieux loués garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires,

6°- De notifier au Bailleur, dans le mois de l'événement, tout ce qui survient,

7°- De prendre les lieux loués dans lesquels ils se trouvent à ce jour, de les entretenir et maintenir pendant la durée du Contrat en bon état de réparations locatives, à l'exclusion de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, en particulier de faire entretenir régulièrement et au moins une fois l'an les générateurs d'eau chaude et de chauffage, s'il y a lieu, les robinetteries et appareils sanitaires, et de faire ramoner au moins une fois l'an, s'il y a lieu, les conduits de fumée et de ventilation. Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la gelée ou de tous autres événements naturels sauf si les dégâts sont dus à son fait personnel. Afin de garantir la sécurité de tous, la déconnexion des équipements électriques collectifs est strictement interdite aux habitants de l'immeuble sauf en cas de danger imminent. "

8°- De ne faire aucune transformation sans autorisation écrite du Bailleur et de laisser en fin de location, sans indemnité, tous embellissements, améliorations et installations à demeure, à moins que le Bailleur ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, de permettre l'accès au bailleur à sa demande une fois par an.

9°- De prévenir immédiatement le Bailleur par écrit de la survenance de tout sinistre et des dégradations affectant les lieux loués, les équipements et les meubles,

10°- De souffrir sans indemnité les travaux d'aménagement des lieux loués ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ou réparations que le Bailleur ferait exécuter, quelle qu'en soit la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil,

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, coffrages et agencements installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire,

11°- En fin de jouissance, de restituer le logement dans l'état identique à l'entrée.

12°- De faire assurer contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs par une compagnie notoirement solvable, et d'en justifier au Bailleur à sa demande ; d'en acquitter régulièrement les primes,

13°- Pour éviter les dégâts dus à la condensation, le Locataire devra veiller à la bonne aération de l'appartement. Les grilles ou équipements d'aération ne devront en aucun cas être obstrués, le Locataire répondant seul des dégradations et accidents en résultant,

14°- De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits n'ayant pas été conçus pour cet usage, de demeurer responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause (bistrage, phénomène de condensation ou autres),

15°- De renoncer à tout recours contre le Bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, en cas d'interruption dans les services de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de la ventilation mécanique, du chauffage, de l'eau chaude, des ascenseurs ou de tout autre élément d'équipement, en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage, de toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Locataire aux employés d'immeuble, au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou partie, ou expropriés, sauf en cas de manquement fautif du Bailleur,

16°- De se conformer au règlement d'immeuble en matière de bonne tenue de l'immeuble, et notamment :

- De ne rien déposer ou faire déposer ou faire stationner dans les parties communes de l'immeuble :

De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par l'Occupant, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;

- De n'exposer aux fenêtres et balcons, ni linge, ni autres objets, de ne pas laisser écouler d'eau ;

De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux autres occupants ;

➤ De ne jeter dans les vide-ordures et canalisations aucun objet susceptible de les obstruer ; de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles ;

➤ Le Locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions,

17°- De permettre l'accès, au Bailleur et à toutes autres personnes dûment habilitées par lui, aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des lieux loués et des parties communes ou des parties privatives du même immeuble si l'appartement est situé dans un immeuble en copropriété, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux relatifs à la décence du logement. Avant le début des travaux, le Locataire est informé par le Bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 72 heures à l'avance. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, les dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du Locataire et de l'Occupant. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge compétent peut prescrire, sur demande du Locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris,

18°- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, et d'acquitter ses contributions personnelles, taxe d'habitation et tous impôts et taxes à la charge des locataires,

19°- En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et de se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement,

20°- En vue de la vente ou de la location, laisser visiter les lieux loués à tels jours et heure convenus d'un commun accord ou, à défaut d'accord et sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, laisser visiter les lieux loués 2 heures par jour sauf dimanches et jours fériés,

21°- De remettre au Bailleur dès son départ tous les jeux de clés des lieux loués en sa possession et lui communiquer sa nouvelle adresse.

ARTICLE 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul loyer et accessoires à son échéance ou de non-respect de l'obligation d'assurance, le Contrat sera résilié de plein droit deux (2) mois après un commandement resté infructueux, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire, et dans le cas où le Locataire refuserait de quitter les lieux, il serait procédé à son expulsion sur simple ordonnance de référé.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'un loyer et accessoires et après mise en demeure, le montant de celui-ci sera de plein droit majoré d'une somme forfaitaire de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité en sus du règlement des frais de recouvrement par huissier, y compris le droit proportionnel.

ARTICLE 8 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes 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 une suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque.

Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, en le notifiant au Locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, et en lui laissant un délai suffisant pour se mettre en conformité avec ses obligations.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS GENERALES

9.1 Notifications - Changement

Les notifications au titre du Contrat seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier selon les cas, à l'adresse mentionnée en-tête du Contrat (ou à toute autre adresse dont une Partie aura notifié à l'autre Partie le changement par lettre recommandée avec accusé de réception).

Toute modification dans les coordonnées du Bailleur ou du Locataire doit faire l'objet d'une notification sans délai à l'autre Partie.

9.2 Délais

Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de sa première présentation ou de la signification de l'acte d'huissier de justice.

9.3 Clause de divisibilité

Les Parties conviennent expressément que toute nullité éventuelle d'une des clauses du Contrat ne peut avoir de conséquence sur les autres dispositions du Contrat qui restent en vigueur.

9.4 Frais - Honoraires

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes et d'état des lieux d'entrée et de sortie sont payable par le Locataire directement à :

SAS QUOD & ASSOCIES

Partie Locataire : 15% TTC du loyer annuel, soit 4 050€ TTC

9.5 Etat des Lieux et Inventaire

Un état des lieux d'entrée est établi contradictoirement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles lors de la remise des clefs ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des Parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des Parties.

Dans un délai de 10 jours à compter de son établissement, le Locataire peut demander au Bailleur ou son Mandataire de compléter l'état des lieux. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Quinze (15) jours au moins avant la date de départ effectif des lieux loués, il sera procédé contradictoirement à un pré-constat de l'état des lieux sur demande écrite du Locataire par

courriel, courrier ou télécopie, auprès du Bailleur ou de son mandataire, à cette date, la liste des réparations et remises en état incombant au Locataire en vertu du bail. A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Si le Locataire ou l'Occupant ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le Bailleur ou son Mandataire les chiffrera ou fera chiffrer sous contrôle du Locataire ou d'un homme de l'art les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le Locataire devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le Bailleur ou son Mandataire ait à justifier de l'exécution des travaux.

Par ailleurs, un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis contradictoirement dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de Parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les Parties et sont joints au Contrat. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le locataire remettra au Bailleur avant l'entrée dans les lieux, l'attestation de son assurance multirisque Habitation.

ARTICLE 11 – DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DE DIFFERENDS

Le présent contrat sera régi et interprété conformément au droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable (négociation, médiation ou conciliation) tout litige relatif au Contrat ou toute différence d'interprétation du Contrat survenant entre elles et portant sur leurs obligations ou leurs droits au titre du Contrat.

Tout litige relatif au présent Contrat qui ne pourra être réglé à l'amiable dans un délai de trente (30) jours sera porté devant les tribunaux judiciaires compétents du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les documents ci-après sont annexés au Contrat de location dont ils font partie intégrante :

- Attestation d'assurance,
- Etat des risques naturels et technologiques, Dossier de diagnostic technique
- Etat des lieux d'entrée et Inventaire du Mobilier

Fait en DEUX exemplaires originaux à Paris le 13/11/2024

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE