- autres prestations : Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : NC/TTC

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 360€/TTC

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90€/TTC

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession, en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.
L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.
Le locataire s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.
En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[12] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[13] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité[14] .

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux et un état détaillé du mobilier[15]

E. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[17]

NOTES

(3) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

(4) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

(5) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

(7) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

(8) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.

(9) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

(10) Préciser l'origine du sinistre.

(11) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

(12) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

(13) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

(14) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(15) Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

(17) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A PARIS, le 19/01/2021

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls 2
Lignes nulles 2

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

6. Interdiction de certains appareils de chauffage
Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).
Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible
Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

8. Détention d'animaux
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles
Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

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

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

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

13. Système d'assainissement autonome

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

XI. AUTRES INFORMATIONS

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

- Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[10] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125 2 ou technologiques visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[11] :
_____

D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

FNAIM

Lamirand & Associés

Tél 01 43 14 80 60

lamirand@lamirand-associes.com
www.lamirand-associes.com

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

M.& MME FROIDECOURT Jean & Marie-Odile demeurant au 52, Route de Warnecourt 08000 PRIX LES MEZIERES FRANCE

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire : LAMIRAND ET ASSOCIES, SARL au capital de 140000 €, dont le siège social est situé - 62 BOULEVARD VOLTAIRE - 75011 PARIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 382615961 au RCS de PARIS, représentée par Monsieur François LAMIRAND, en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes
Titulaire de la carte professionnelle numéro T6304 & G3469, délivrée le 12/06/2006 par la préfecture de de Police de Paris
Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Administrateur de Biens obtenu en France portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"** Garantie par GALIAN - 89, rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Et portant la mention **"Gestion immobilière"** Garantie par GALIAN - 89, rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 3340000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : France Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS - 19-21, allées de l'Europe 92616 CLICHY Cedex sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE.
Numéro individuel d'identification à la TVA FR44382615961
régulièrement mandaté à cet effet,

ET :

M. BILLIAU Loïc né le 30/07/1983 à NEUILLY SUR SEINE, de nationalité française, demeurant 2, square de Monte Cristo -78160 MARLY LE ROI-

M. BILLIAU Jean-Paul né le 19/05/1945 à FACHES TUMESNIL, de nationalité française, demeurant 20, avenue de l'Europe -78160 MARLY LE ROI-

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 22, rue des Plantes 75014 PARIS étage 3 porte G

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

- type d'habitat : immeuble collectif

- régime juridique de l'immeuble : ☐ monopropriété - ☒ copropriété

- lot n° 009

- période de construction :
☒ avant 1946 - ☐ de 1946 à 1970 - ☐ de 1971 à 1990 - ☐ après 1990

- surface habitable : 30 m²

- nombre de pièces principales : 2 se composant d'une entrée, séjour, cuisine séparée, chambre, salle d'eau et Wc séparés.

- Autres parties du logement : NEANT
- Eléments d'équipements du logement : cuisine équipée
- modalité de production de chauffage :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : selon les comptes approuvés par le syndicat des copropriétaires
- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux : Usage exclusif d'habitation principale

C. (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

D. (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun** :

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : XXXX
☐ Gardiennage - ☐ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☐ aire(s) de stationnement - ☐ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☐ espaces verts
☐ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code -☐ antenne
☐ autres :

E. (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication** : NEANT

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **22/01/2021**

B. Durée du contrat : un an

C. Date d'échéance du bail : **21/01/2022**

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.
Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel[3] : 1 019.00 € **(MILLE DIX NEUF EUROS)**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[4] :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☒ - NON ☐
- montant du loyer de référence : 28.4€/m² / Montant du loyer de référence majoré : 34.1€/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : 1 019€ €
Complément de loyer : XXX €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :XXXXXX

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire[5] :**
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : XXX €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

2° Modalités de révision :
a) Date de révision : 01/01/2022
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3ème trimestre 2020 valeur : 130.59

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- Montant mensuel des provisions sur charges : 80.00 € **(QUATRE VINGT EUROS)**

C. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs : NON

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle
- paiement à échoir
- date ou période de paiement : le 1er de chaque mois

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

- le cas échéant, lieu de paiement : LAMIRAND ET ASSOCIES 62 Bd Voltaire 75011 Paris

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
[Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 1019€
Complément de loyer éventuel : XXX €
Provisions sur charges : 80.00 € **(QUATRE VINGT EUROS)**
Contribution pour le partage des économies de charges : XXX €
Soit un total de : 1 099€ (MILLE QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS)

E. (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : NEANT
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : NEANT

V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : NEANT
B. Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : NEANT
C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : NEANT

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 1 019.00 € **[MILLE DIX NEUF EUROS)** (égal à deux mois de loyer hors charges).

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ou au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués. Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les copreneurs successifs feront leurs affaires personnelles du remboursement du dépôt de garantie entre eux.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Il est expressément stipulé que les còpreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.
Les copreneurs soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un copreneur délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) copreneurs(s) demeuré(s) dans les lieux.

Copreneurs non liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :
En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au jour de la prise d'effet de son congé si un nouveau copreneur figure au bail. Elle s'éteindra six mois après la date de prise d'effet de son congé dans le cas contraire.

Copreneurs liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au terme du bail au cours duquel il a donné congé, sans préjudice de la solidarité légale applicable en vertu de l'article 1751 du Code civil.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 12 €/TTC/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/TTC/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 360€/TTC
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90€/TTC

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier