

CONTRAT DE LOCATION DE TROIS ANS

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La S.C.I. PHOEBUS IV, au capital de 80797,98 € inscrite au RCS se Toulouse sous le Numéro 410 172 209, dont le siège social est situé 19, route d'Estancarbon à LABARTHE INARD (Haute Garonne),

Prise en la personne de Madame Eliane MONNEREAU, co-gérante, domiciliée en cette Qualité audit siège ;

Dénommée ci-après LE BAILLEUR
D'UNE PART,

ET Monsieur CUENCA Vincent

demeurant 4, Avenue Gaston Phoebus à Saint-Gaudens (Haute Garonne) ;

Dénommée ci-après LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE
D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La SCI donne en location, conformément à la Loi du 6 JUILLET 1989, à Saint Gaudens, les locaux dont la désignation suit :

Un appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble situé 4, Avenue Gaston Phoebus à Saint Gaudens (Haute-Garonne) qui comprend une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, un dégagement.

Il est fait observer que les droits et obligations du preneur et du bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions impérative de la Loi du 6 JUILLET 1989.

Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de trois années
Commençant à courir le 1^{er} juillet 2014

EN
C-U

Révision

Pendant le cours du présent contrat, le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification préalable.

conformément aux dispositions de l'article 17d de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

L'indice de base à retenir est celui du **1^{er} trimestre 2014** publié au Journal officiel le **11 avril 2014, soit 125.00**

Charges

En sus du loyer, le locataire s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables.

Le locataire versera au bailleur, en même temps que le loyer, une provision sur charges de **22 euros**. Les charges dues font l'objet d'une régularisation annuelle.

Quittances et reçus

Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur lui remettra une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le bailleur lui délivrera un reçu.

La Quittance portera le détail des sommes versées par la locataire en distinguant le loyer et les charges.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

Dépôt de garantie

Le locataire doit verser au propriétaire qui lui demande, le dépôt de garantie de **(350.00 €)** et s'engage à verser lui même cette somme.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par lui au bailleur, notamment pour réparations, remise en état ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

Ce dépôt n'est en aucun cas imputable par le locataire sur les loyers et accessoires dus.

Dans le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le bailleur conservera une provision pour se couvrir des charges en attendant la liquidation de celles-ci par la copropriété. Le solde du dépôt de garantie devra alors être restitué dans le mois de la réception par le bailleur de l'état liquidatif des comptes de copropriété. Il ne produira pas intérêts au profit du locataire.

EA
U.C

Toutefois, le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur de son intention trois mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier de justice.

Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Congé

Le bailleur pourra donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice au moins six mois avant l'échéance du présent contrat pour un motif légitime et sérieux, pour reprendre le logement en vue de l'habiter ou de le faire habiter ou pour le vendre, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Renouvellement

Le bailleur pourra proposer au locataire un renouvellement du présent contrat, six mois avant son terme, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, moyennant un nouveau loyer pour le cas où le loyer convenu au présent contrat s'avèrerait manifestement sous-évalué. En ce cas, le nouveau loyer sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le tout dans les conditions des articles 17 à 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il pourra également proposer un nouveau contrat d'une durée réduite pour raisons professionnelles ou familiales dans les conditions prévues à l'article 11 de la Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989.

Délais

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

EM
CV

Reconduction

À défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée de trois années si le bailleur est une personne physique ou une personne morale visée à l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou de six années si le bailleur est une personne morale, moyennant le loyer en vigueur lors de son expiration qui sera révisé comme au cours du présent contrat.

Destination

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit, la domiciliation du siège d'une entreprise commerciale n'étant autorisée que dans les cas strictement prévus par la loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984 et sous réserve d'en informer préalablement le bailleur.

Conditions générales

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la Loi N° 89-462 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

EM
CU

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Par ailleurs, le présent contrat est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que **le locataire s'oblige** à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

1° D'occuper les lieux loués et d'en user paisiblement.

2° De ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués : de ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

3° De tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du contrat.

4° De notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de situation de famille pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement. En cas de divorce du locataire, il y aura solidarité entre lui et son conjoint pour le paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période antérieure à la date d'opposabilité aux tiers du jugement de divorce ainsi que pour le paiement des réparations locatives. En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du contrat sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût serait à la charge de ceux à qui elle serait faite. La présente clause ne constitue en aucun cas une dérogation aux règles de continuation ou de transmission du contrat de location énoncées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui sont seules applicables.

5° De prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance.

6° De ne pas faire supporter aux plachers de charges excessives.

7° De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. À défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire et à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

8° De faire ramoner les cheminées, conduits de fumée et d'aération à ses frais, par une entreprise qualifiée, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois par an **et également en fin de jouissance**, même s'ils n'ont pas été utilisés. De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, **et également en fin de jouissance**, même s'ils n'ont pas été utilisés, par une entreprise qualifiée, la chaudière du chauffage central et le ou les chauffe-eau qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique à partir des coffrets de distribution. De faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et

EN
CV

installations sanitaires si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble.
De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

9° De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, et plus généralement tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

10° De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieurs et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

11° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, 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'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.

12° De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurances, et d'en justifier au bailleur ainsi que du paiement des primes, chaque année.

13° De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

14° De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. De ne pas obstruer les ventilations dans les pièces où elles existent. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, condensation ou autre.

15° De renoncer à tout recours contre le bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes lorsque le local loué se trouve dans un immeuble;

b) en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipements;

c) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble lorsque le local loué se trouve dans un immeuble;

d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le locataire aux employés de l'immeuble;

e) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés;

f) en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou toute autre personne.

16° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne

EN

tenue des immeubles lorsque le local loué se trouve dans un immeuble, et notamment :

a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble;

b) de ne pouvoir faire passer les livraisons et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas;

c) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble;

d) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice;

e) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel;

f) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge, ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau, de n'apposer ni plaque, ni écriteau dans les parties communes de l'immeuble;

g) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci, rappelant au locataire qu'il ne pourra avoir d'animaux domestiques dans les lieux loués que pour autant que ceux-ci seront adaptés en nombre et en taille auxdits lieux.

h) de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

17° De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic de la copropriété ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

18° De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

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 et de prestation annuelle d'entretien.

20° En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux pendant deux heures les jours ouvrables, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures.

21° De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

À la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties ou à défaut par huissier de justice.

Le preneur aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

RAPPELANT EN OUTRE AUX CO-CONTRACTANTS :

- Que 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.

EN
U-C

- Qu'est réputée non écrite toute clause :
 - a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables;
 - b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
 - c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
 - d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
 - e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
 - f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
 - g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
 - h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
 - i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
 - j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle ;
 - k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
 - l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
 - m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
 - n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
 - o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

EN
U-C

p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile :

q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement :

r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours :

s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Conditions particulières

Tolérances :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur Relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni même être génératrice d'un droit quelconque : le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Animaux interdits.

Loyer

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer de trois cent cinquante Euros (350.00 euros) par mois payable d'avance et au domicile du bailleur ou de son mandataire auquel il faut ajouter vingt deux Euros (22.00 euros) à titre de provision sur charges.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur n'est tenu que de délivrer un reçu.

En cas de non-paiement de toute somme à son échéance et dès le premier acte régularisé par un Huissier de Justice. Le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement et tout acte régularisé par l'Huissier de Justice, dix pour cent du montant de la somme due, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subit par le bailleur et ce sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ou l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

En outre, les intérêts au taux légal courent de plein droit à compter de la date d'exigibilité.

EM
U.C

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.

- o Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a 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.

EN
V.C

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 :

EN
V-C

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

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

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; 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.

DECRET n°87-713 pris en application de l'article 18 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 fixant la liste des charges récupérables (JO 30 août 1987).

Art. 1er. - La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Art. 2. - Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;

d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

F 17
J-C

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Art. 3. - Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

ANNEXE

Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitations :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés :

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du Code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau :

A l'électricité :

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;

E.N.
V.C

- frais de combustion ;
 - entretien des épurateurs de fumée ;
 - opérateurs de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
 - conduite de chauffage ;
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du sur presseur et du détenteur ;
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - rodage des sièges de clapets ;
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 - dépannage ;
 - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude ;
 - contrôle des groupes de sécurité ;
 - rodage des sièges de clapets des robinets ;
 - réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations :
 - 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.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments

d'habitation

1. Dépenses relatives :
 - A l'électricité :
 - Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

ET
V.C

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation
(voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité :

A l'essence et huile :

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant: ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plate-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plate-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

EM
V.C.

Résiliation de plein droit – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à leur échéance ou à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et deux mois après un commandement de payer ou un mois après un commandement de s'assurer demeuré infructueux. Le présent contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus : sauf l'effet, en cas de défaut de paiement, d'une demande de délai formée par le locataire conformément aux textes en vigueur.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des occupants.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à son domicile.

Enregistrement. Frais. État des lieux

L'enregistrement des baux d'habitation n'étant pas obligatoire, le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des parties et à ses frais.

Un état des lieux d'entrée, contradictoirement établi, sera annexé au présent. A défaut, La présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Un état des lieux de sortie, à la charge du preneur, sera également dressé lors de la restitution des lieux loués.

Fait à Saint-Gaudens.

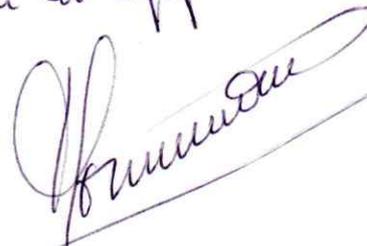
Le 20 Juin 2014

En deux originaux, dont un exemplaire est remis à chaque signataire.

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

Précédés de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé


EM
V-C

Votre employeur :

MANPOWER FRANCE
 Agence de ST GAUDENS
 6 PLCE DE MARECHAL JUIN
 31800 SAINT GAUDENS
 Agence T : OGP60 / R : OGP60
 SIRET : 42995529701089 - NAF : 7820Z
 URSSAF de VENISSIEUX N° 693000088429955297
 6 RUE 19 MARS 1962
 69200 VENISSIEUX
 Accords nationaux des Entreprises de Travail
 Temporaire relatifs aux salariés temporaires

MPW OGP60



CI0249 DD 324864 1/154 NPT3UW8T 1/3 07389 20171

MR CUENCA VINCENT
 10 RUE RAYMOND TROPLONG
 31800 ST GAUDENS

Code intérimaire : 0007024596
 N° S.S. : 170114719501043

| MISSION(S) & REMUNERATION | | | Rubriques soumises | | | Rubriques exonérées | |
|---|-----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|---------------------|---------|
| Rubriques | Libellés | Nbre/Base | Taux | A payer | A retenir | Taux | A payer |
| Contrat N° 052845743 - 0970256 - MACON - Niveau : 3/1 - Coeff : 210 - EMPLOYE TAUX HORAIRE | | | | | | | |
| Période de travail du 01/05/2014 au 07/05/2014 | | | | | | | |
| | | | | 535,13 | | | |
| 100T | HEURES NORMALES | 26,50 | 11,410 | 302,37 | | | |
| 126T | 1ER MAI CHOME | 7,00 | 11,410 | 79,87 | | | |
| 150T | ABS.AUTOR.N.REM | 7,00 | | | | | |
| 2W1T | TRAJET.Z1 N.EXO | 3,00 | 1,860 | 5,58 | | | |
| 320T | I.F.M. | 701,47 | 0,100 | 70,15 | | | |
| 330T | CONGES PAYES | 771,61 | 0,100 | 77,16 | | | |
| Contrat N° 052935489 - 0970256 - MACON - Niveau : 3/1 - Coeff : 210 - EMPLOYE TAUX HORAIRE | | | | | | | |
| Période de travail du 12/05/2014 au 23/05/2014 | | | | | | | |
| | | | | 1088,16 | | | |
| 100T | HEURES NORMALES | 70,00 | 11,410 | 798,70 | | | |
| 201T | HRS SUPP. 125% | 5,75 | 14,263 | 82,01 | | | |
| 2W1T | TRAJET.Z1 N.EXO | 10,00 | 1,860 | 18,60 | | | |
| 320T | I.F.M. | 899,31 | 0,100 | 89,93 | | | |
| 330T | CONGES PAYES | 989,24 | 0,100 | 98,92 | | | |
| Contrat N° 053036265 - 0970256 - MACON - Niveau : 3/1 - Coeff : 210 - EMPLOYE TAUX HORAIRE | | | | | | | |
| Période de travail du 26/05/2014 au 30/05/2014 | | | | | | | |
| | | | | 376,41 | | | |
| 100T | HEURES NORMALES | 25,50 | 11,410 | 290,96 | | | |
| 125T | JF CHOME REMU | 7,00 | 11,410 | 79,87 | | | |
| 150T | ABS.AUTOR.N.REM | 7,00 | | | | | |
| 2W1T | TRAJET.Z1 N.EXO | 3,00 | 1,860 | 5,58 | | | |
| TOTAL SALAIRE BRUT ET ACCESSOIRES | | | | 1999,70 | | | |

| COTISATIONS SOCIALES | | | Charges salariales | | | Charges patronales | |
|--|------------------|-----------|--------------------|----------------|---------------|--------------------|---------|
| Rubriques | Libellés | Nbre/Base | Taux | A payer | A retenir | Taux | A payer |
| SECURITE SOCIALE | | | | | | | |
| 500/600 | ASS. VIEIL. PLF | 1999,70 | 6,800 | | 135,98 | 8,450 | 168,97 |
| 506/606 | ASS.VIEILL. DEP | 1999,70 | 0,250 | | 5,00 | 1,750 | 34,99 |
| 501/601 | ASSUR MALADIE | 1999,70 | 0,750 | | 15,00 | 12,800 | 255,96 |
| 627 | ACCIDENT TRAV. | 1999,70 | | | | 1,680 | 33,59 |
| 645 | ALL FAMIL DEPLF | 1999,70 | | | | 5,250 | 104,98 |
| ASSEDIC | | | | | | | |
| 513/613 | A. C. TR A | 1999,70 | 2,400 | | 47,99 | 4,000 | 79,99 |
| RETRAITE COMPL. & PREVOYANCE | | | | | | | |
| 503/603 | RET REUNICA T1 | 1999,70 | 3,815 | | 76,29 | 3,815 | 76,29 |
| 515/615 | A.G.F.F TR A | 1999,70 | 0,800 | | 16,00 | 1,200 | 24,00 |
| 505/605 | PREV REU EMP TA | 1999,70 | 0,085 | | 1,70 | 0,095 | 1,90 |
| 6P1 | AT EMP TA | 1999,70 | | | | 0,260 | 5,20 |
| CONTRIBUTION & AUTRES CHARGES | | | | | | | |
| 508 | C.S.G. NON DEDU | 1964,70 | 2,400 | | 47,15 | | |
| 511 | CRDS ASS+PREVOY | 1964,70 | 0,500 | | 9,82 | | |
| 5K0 | CSG RDS PREV | 1,90 | 2,900 | | 0,06 | | |
| 510 | C.S.G. DEDUCT. | 1964,70 | 5,100 | | 100,20 | | |
| 5KD | CSGRDS PREV DED | 1,90 | 5,100 | | 0,10 | | |
| 6SP | FSPI | 1999,70 | | | | 0,500 | 10,00 |
| | AUTRES CHR G PAT | | | | | | 119,33 |
| TOTAL DES COTISATIONS | | | | | 455,29 | | |
| NET A PAYER | | | | 1544,41 | | | |

Mode de règlement : VIREMENT STE GENERALE

Dans votre intérêt et pour vous aider à faire valoir vos droits, ce document est à conserver sans limitation de durée.