

# BAIL A LOYER D'HABITATION

( Loi n°89-462 du 6/7/1989)

PAR LE PRESENT, FAIT ET SIGNE EN AUTANT D'ORIGINAUX QUE DE PARTIES, ET ENTRE LES SOUSSIGNES:  
Mme BOCOYRAN P/MME MOLL, représentée par son gérant le Cabinet ROUCHÉ domicilié à 15, Allées Turcat-Méry 13008  
MARSEILLE

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

[REDACTED] RUE NICOLAS APPERT 13013 MARSEILLE

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

en présence de domiciliés

Ci-après dénommé "LA CAUTION SOLIDAIRE"

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT:

Le PRENEUR certifie l'exactitude de son état-civil et s'oblige à faire connaître au BAILLEUR toute modification de sa situation matrimoniale, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

En cas de mariage, le PRENEUR s'engage dans le mois à rapporter au bailleur, l'engagement solidaire de son conjoint, tant au paiement du loyer qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions du présent contrat, et ce à ses frais. A défaut, toute modification de son statut sera inopposable au BAILLEUR.

Préalablement au bail faisant l'objet des présentes, le bailleur expose:

Il est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à:

7B RUE HONORE OLIVE 13380 PLAN DE CUQUES

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

UNE VILLA DE TYPE 4 AVEC JARDIN, COMPRENANT AU REZ-DE-CHAUSSEE UN GARAGE ET UNE CAVE, AU 1ER ETAGE UNE ENTREE, UN DEGAGEMENT, UNE CUISINE, UN SEJOUR, TROIS CHAMBRES, UNE SALLE DE BAINS ET UN WC.

## 01-REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété mis à la disposition du locataire.

Le PRENEUR reconnaît avoir eu en communication des extraits du Règlement de Copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance, et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux biens loués dans chacune des catégories de charges.

CELA EXPOSE, IL EST PASSE A LA CONVENTION SUIVANTE:

Etant fait observé que les droits et obligations du locataire et du bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions impératives et d'ordre public de la Loi du 6 Juillet 1989.

## 02 - BAIL

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

## 03 - DESTINATION DU BIEN LOUE

Les locaux loués sont à usage d'habitation exclusivement.

W

BF

R.B

#### 04 - DUREE

Ce bail est consenti pour une durée de TROIS ANNÉES à compter du 10/05/2006 pour se terminer le 09/05/2009.

#### 05 - RESILIATION

Le PRENEUR pourra résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions prévues au paragraphe "CONGE" ci-dessous - (art.12 de la Loi du 6 juillet 1989).

#### 06 - CONGE

Le congé devra être donné dans les conditions légales.  
Les conditions fixées par la Loi du 6 juillet 1989 sont les suivantes:

**DELAI:**

- pour le BAILLEUR : le congé sera adressé SIX MOIS avant l'expiration du bail.

- pour le PRENEUR :

- a) en cas de résiliation anticipée : TROIS MOIS avant la date de résiliation.
- b) à l'expiration du bail : TROIS MOIS avant la date du terme du bail.

Dans les deux hypothèses, en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour les personnes âgées de plus de soixante ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile, le délai sera réduit à UN MOIS.

**FORME :** le congé sera notifié, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**MOTIF :** le congé du BAILLEUR devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

#### 07 - RENOUELEMENT

SIX MOIS au moins avant l'expiration du contrat, le bailleur pourra adresser au locataire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Le locataire devra prendre parti, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par exploit d'huissier, QUATRE MOIS au moins avant le terme du contrat. S'il accepte, le bail sera renouvelé pour TROIS ANS minimum sauf application de l'article 11 de la Loi du 6 juillet 1989.

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement dans les formes ci-dessus précisées, le contrat est reconduit tacitement pour une durée de TROIS ANS.

#### 08 - CLAUSE ET RESILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges justifiées ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le présent bail sera résilié de plein droit, par le bailleur, deux mois après un commandement demeure infructueux, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989. Si le preneur se refusait à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé.

Toute offre de payer après le délai ci-dessus fixé ne peut faire obstacle à la résiliation de la location.

A défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, conformément à l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989. Il suffira pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé.

#### 09 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le locataire ne pourra en aucun cas céder son droit au bail ou sous-louer vides ou meublés lesdits locaux sauf accord exprès et écrit du bailleur.

#### 10 - LOYER

Le loyer annuel du présent bail est fixé à la somme de DOUZE MILLE EUROS .  
Il sera payable d'avance en douze termes mensuels, et pour la première fois le 10/05/2006.  
Loyer mensuel : 1 000,00 €.

#### 11 - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera de plein droit intérêts au taux légal après commandement de payer demeure infructueux jusqu'au jour du paiement effectif.

Si le congé est notifié par le locataire, ce dernier est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Si le congé est notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux. Le jour de la restitution des clés, est expressément considéré par les parties, comme le terme de son occupation.

R.B. B.P.

## 12 - DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur aujourd'hui même, la somme de 2 000,00 €, représentant deux mois de loyer sans charges.

Ce dépôt de garantie ne peut en aucun cas être affecté au paiement des loyers, charges et frais.

D'autre part, ce dépôt de garantie ne pourra être porteur d'intérêts pendant la durée de la location.

## 13 - CHARGES

Outre le loyer, le preneur rembourse au bailleur, sa quote-part de charges, fixées par décret.

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement après réception des comptes du gestionnaire.

A ce jour, la provision mensuelle est fixée à 30,00 €.

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel. Le bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation adresser au locataire un décompte par nature des charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.

Le locataire s'engage en outre à supporter les dépenses de copropriété qui seront mises à sa charge par le décret pris en application de l'article 23 de la loi.

Les sommes versées à ce titre seront remboursées au bailleur sur simple présentation de son compte de copropriété.

## 14 - REVISION DU LOYER

Le loyer varie de plein droit sans que l'une ou l'autre des parties soit tenue d'en faire la demande, en fonction de l'indice national de référence des loyers tel qu'il est trimestriellement publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle de plein droit, sans aucune formalité ni demande en fonction des variations dudit indice (Base 100. Deuxième trimestre 2004).

Les indices de références seront les indices correspondant respectivement au dernier indice paru à ce jour, soit celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 : 103,78.

L'indice servant au calcul de la révision sera le dernier indice paru lors de l'établissement de la quittance à l'échéance de chaque période de 12 mois, calculé sur la moyenne des quatre derniers indices.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

AUTRES CONDITIONS : NEANT.

## 15 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. A défaut et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Les frais seront alors partagés.

## 16 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur exécutera les obligations mises à sa charge par la loi.

## 17 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

OBLIGATIONS PRINCIPALES: les obligations principales imposées au locataire par la Loi du 6 juillet 1989, outre le paiement du loyer et des charges, sont les suivantes:

- User paisiblement du bien loué selon sa destination.
- Respecter le règlement de copropriété, le règlement intérieur et toutes les décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le BAILLEUR.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret du Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de construction cas fortuit ou force majeure.
- Souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

OH

BF

RB

- De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire.  
**GARANTIES ET ASSURANCES:** le locataire s'engage à garnir les lieux loués pendant toute la durée du bail de meubles meublant et objets mobiliers en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail. Il doit assurer le mobilier garnissant les lieux loués contre l'incendie, le dégât des eaux et le vol, et s'assurer contre les risques locatifs et de voisinage auprès d'une compagnie notoirement solvable.  
 Il s'engage à communiquer ses polices d'assurances lors de la remise des clés et à justifier au bailleur du paiement de ces primes ou cotisations.

**TRAVAUX:** le preneur s'interdit d'exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucune transformation, construction, percement, changement de distribution ou modification quelconque des installations et équipements existant dans les lieux. Le bailleur, s'il accorde par dérogation une autorisation écrite, pourra exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront, dans ce cas, supportés par le preneur. Au départ du locataire, les améliorations et transformations resteront la propriété du bailleur sans que celui-ci soit tenu d'aucune indemnité à moins que ledit bailleur ne préfère exiger la remise des lieux à l'état d'origine. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Le preneur subira tous les travaux de réparation ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, même si celle-ci excède quarante jours. Lesdits travaux ne peuvent en aucun cas être considérés comme changeant la forme de la chose louée. Le preneur ne peut, en cas de suppression ou de modification de jours de souffrances, s'y opposer, ni réclamer la résiliation du bail ou réduction du loyer, ni dommages quelconques, de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de la loi ou d'une décision judiciaire et non du bailleur. Au cas où le bailleur déciderait l'installation de plaques indicatrices ou boîtes aux lettres, le preneur devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées.

**CHARGES DE VILLE DE POLICE ET AUTRES:** le locataire devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et autres dont les locataires sont ordinairement tenus. S'il dispose d'un jardin à titre privatif, il l'entretiendra en parfait état: la modification des plantations de pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le preneur devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote part des frais d'installation de ladite antenne. Le preneur ne pourra laisser la disposition des lieux même gratuitement et par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

**IMPÔTS ET TAXES:** le locataire devra acquitter régulièrement ses impôts personnels, supporter les taxes locatives correspondant à des services dont il profite directement, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le bailleur et en justifier à toute réquisition.

**18 - CAUTIONNEMENT**

Aux présentes est intervenu :  
 Susnommé ci-après LA CAUTION. LAQUELLE après avoir pris communication du présent contrat, a par ces présentes, déclaré se rendre et constituer caution du PRENEUR envers le BAILLEUR, qui accepte, et s'obliger, en renonçant au bénéfice de discussion au paiement du loyer et des charges, aux époques et de la manière convenue au présent contrat, dans le cas où le PRENEUR ne remplirait pas ses engagements. En cas de décès de la caution, avant l'extinction des causes des présentes, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisément entre eux des engagements pris par la CAUTION.

**19 - VISITE DES LOCAUX**

Le locataire devra laisser l'accès des lieux loués au bailleur pour la vérification des installations.  
 Il devra laisser visiter les lieux loués:  
 - en cas de cessation de location pendant les deux mois précédant la fin de cette location.  
 - en cas de mise en vente pendant la période du congé.  
 Les visites qui ne pourront excéder deux heures par jour devront avoir lieu entre dix heures et vingt heures, à l'exception des jours fériés.

Le locataire souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la location ou la vente.  
**RESTITUTION DES CLES A L'EXPIRATION DU BAIL:** lors de l'expiration du bail, le locataire devra rendre les clés des locaux le jour où il finira la location avant midi le jour du déménagement si celui-ci le précède.

**ELECTION DE DOMICILE:** l'élection de domicile est faite par les parties en leurs demeures respectives.  
**FRAIS:** les frais et émoluments des présentes et l'établissement le cas échéant de l'état des lieux seront répartis par moitié entre le bailleur et le locataire.

Fait en deux exemplaires,

A ..... Marseille ..... le 10/05/06

**Le Bailleur**  
*Lu et Approuvé*  
**Cabinet ROUCHE S.A.R.L.**  
 Administrateur de Biens  
 Sté au Capital de 1.000.000 F  
 15, Allées Turcat Méry - 13008 MARSEILLE  
 R.C.S. N° 02 9 16 11  
 Carte de Professionnel N° 210  
 Carte Prof. Transaction A2-85-1002

**Le Preneur** *Lu et Approuvé*  
*Lu et Approuvé*

R.B  
 BF

TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE MARSEILLE  
21 rue Bugeaud  
13331 MARSEILLE  
CEDEX 03  
☎ : 04 91 15 56 11

## ORDONNANCE DE REFERE

A l'audience publique des référés, de ce Tribunal d'Instance,  
tenue le Jeudi 19 Juin 2014;

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL  
D'INSTANCE DE MARSEILLE

RG N°12-12-003260

PRESIDENT : TARELLI Anne

GREFFIER : KELLER Valérie



DU : 19/06/2014

Madame GIRAUD Geneviève  
née MOLINARI  
Monsieur DELANOYE Alain  
Madame RENNER Martine née  
DELANOYE

DEMANDEUR(S) :

Madame GIRAUD Geneviève née MOLINARI  
demeurant : 546 bd Jean Giono,  
04132 VOLX,  
représenté(e) par Me BUISSON MAVROMMATIS Christine, avocat  
du barreau de MARSEILLE;

Monsieur DELANOYE Alain  
demeurant : Chemin de Lacan,  
13122 VENTABREN,  
représenté(e) par Me BUISSON MAVROMMATIS Christine, avocat  
du barreau de MARSEILLE;

Madame RENNER Martine née DELANOYE  
demeurant : 197 av de Verdun,  
46400 SAINT CERE,  
représenté(e) par Me BUISSON MAVROMMATIS Christine, avocat  
du barreau de MARSEILLE;

C/

Monsieur BERTOLINO  
Francesco  
Madame BERTOLINO Rosa

Copie revêtue de la formule  
exécutoire délivrée le :

Copie délivrée le : 20 juin 2014  
à Me BUISSON MAVROMMATIS  
et Me LABI

DEFENDEUR(S) :

Monsieur BERTOLINO Francesco  
demeurant : 7 bis av Honoré Olive,  
13380 PLAN DE CUQUES,  
représenté(e) par Me LABI Fabrice, avocat du barreau de  
MARSEILLE

Madame BERTOLINO Rosa  
demeurant : 7 bis av Honoré Olive,  
13380 PLAN DE CUQUES,  
représenté(e) par Me LABI Fabrice, avocat du barreau de  
MARSEILLE

Date des débats : 15 mai 2014

**PAR CES MOTIFS,**

**Nous, A. TARELLI, Vice présidente au Tribunal d'instance de Marseille,  
Assistée de V. KELLER, Greffier,  
Statuant en audience publique, par ordonnance contradictoire, en premier ressort  
et en matière de référé,**

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir au fond, mais dès à présent, par provision,*

Ordonnons une mesure d'expertise confiée à Monsieur Claude CASTAGNE demeurant à MARSEILLE (13012) 2 Bd Maissa, lequel aura pour mission après avoir entendu les parties ou leurs représentants, et consulté toutes pièces ou documents qu'il estimera utiles et ce entre quelques mains qu'ils se trouvent de :

- se rendre sur les lieux après avoir convoqué les parties et s'être fait remettre tous documents utiles,
- décrire les désordres affectant l'appartement,
- en déterminer les causes et l'origine, donner son avis sur les responsabilités encourues,
- indiquer les travaux propres à y remédier, leur coût, leur durée,
- donner tous éléments de nature à chiffrer les préjudices éventuellement subis,

Disons que l'expert pourra recueillir l'avis de tout technicien dans une spécialité distincte de la sienne en sollicitant, au besoin, un complément de provision,

Disons que **M. ELVINE BERTONNO** devront consigner au greffe dans un délai de UN mois à compter de la notification qui lui sera faite de la présente décision la somme de 600 euros destinée à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert,

Disons qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert sera caduque à moins que le juge, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime ne décide une prorogation du délai ou un relevé de caducité,

Disons que s'il estime insuffisante la provision initiale ainsi fixée, l'expert devra lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, dresser un programme de ses investigations et évaluer d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours,

Disons qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître au juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire,

Disons qu'en cours d'expertise, l'expert pourra conformément aux dispositions de l'article 280 du C.P.C. solliciter du Magistrat chargé du contrôle de l'expertise la consignation d'une provision complémentaire dès lors qu'il établira que la provision allouée s'avère insuffisante,

Disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe dans le délai de TROIS mois à compter de la notification qui lui sera faite par les soins du greffier de la consignation à moins qu'il ne refuse sa mission. Il devra solliciter du Magistrat chargé du contrôle de l'expertise une prorogation de ce délai, si celui-ci s'avère insuffisant,

L'informons que les dossiers des parties sont remis aux avocats de celles-ci,

Disons que l'expert devra accomplir sa mission en présence des parties ou elles dûment convoquées, les entendre en leurs explications et répondre à leurs dires,

A défaut de pré-rapport, il organisera, à la fin de ses opérations, un "accédit de clôture" où il informera les parties du résultat de ses investigations et recueillera leurs ultimes observations, le tout devant être consigné dans son rapport d'expertise,

Disons que conformément à l'article 173 du C.P.C., l'expert devra remettre copie de son rapport à chacune des parties (ou des représentants de celles-ci) en mentionnant cette remise sur l'original,

Disons n'y avoir lieu à référé sur toutes autres demandes des parties et en conséquence les rejetons ;

Laissons à chacune des parties la charge de ses dépens.

**AINSI ORDONNE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A LA MINUTE  
Marseille, le 20 JUIN 2014

