

SOMMAIRE

SECRETARIAT GÉNÉRAL AUX ASSEMBLÉES

DÉCISION n°2023/173/DGAR/DAPAJ	1
Décision d’ester en justice – Défense des intérêts du Département dans l’instance n°2307369 introduite par le syndicat CGT des personnels du Conseil départemental de Seine-et-Marne	
DÉCISION n°2023/174/DGAR/DAPAJ	2
Prise à bail par le Département d’un pavillon situé 120 chemin des carrières à Maincy	

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20231122-2023-173-DGAR-AR
Date de télétransmission : 22/11/2023
Date de réception préfecture : 22/11/2023

DECISION REGLEMENTAIRE n° 2023/173/DGAR/DAPAJ

Objet : Décision d'ester en justice – Défense des intérêts du Département dans l'instance n° 2307369 introduite par le syndicat CGT des personnels du Conseil départemental de Seine-et-Marne

Le Président du Conseil Départemental,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.3211-2 et L.3221-10-1 ;

VU la délibération du Conseil départemental n° CD-2021/07/01-0/05 en date du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de compétences au Président du Conseil départemental, notamment son article 1-I relatif aux actions contentieuses ;

CONSIDERANT la requête n° 2307369, enregistrée le 16 juillet 2023 au greffe du Tribunal administratif de Melun, par laquelle le syndicat CGT des personnels du Conseil départemental de Seine-et-Marne a saisi ce tribunal d'un recours tendant à l'annulation de la décision implicite du Département de Seine-et-Marne portant rejet de sa demande de retrait ou d'abrogation du projet de règlement intérieur du comité social territorial ;

CONSIDERANT la nécessité de défendre les intérêts du Département dans cette affaire ;

DECIDE

ARTICLE 1 : d'ester en justice pour représenter et défendre les intérêts du Département de Seine-et-Marne devant le Tribunal administratif de Melun dans le cadre de l'instance susmentionnée introduite par le syndicat CGT des personnels du Conseil départemental de Seine-et-Marne.

ARTICLE 2 : La présente décision sera transmise au représentant de l'État dans le Département pour exercice du contrôle de légalité et publiée en les formes légales, sur le site internet du Département.

Fait à Melun, le

22 NOV. 2023

Le Président du Conseil départemental

Jean-François PARIG

En application de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, cet acte administratif peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours gracieux adressé au Président du Conseil départemental de Seine-et-Marne,
- d'un recours contentieux adressé au Tribunal administratif de Melun.

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20231122-2023-174-DGAR-AR
Date de télétransmission : 22/11/2023
Date de réception préfecture : 22/11/2023

DECISION REGLEMENTAIRE n° 2023/174/DGAR/DAPAJ

Objet : Prise à bail par le Département d'un pavillon situé 120 chemin des carrières à Maincy

Le Président du Conseil Départemental,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment dans ses articles L. 3221-10-1, L. 3211-2, L. 3221-11, L. 3221-12 et L. 3221-12-1 ;

VU la délibération du Conseil départemental n°0/05 du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de compétences au Président du Conseil départemental dans le cadre des Actions contentieuses - Dispositions générales - Marchés publics - Droit de préemption - FSL des articles susvisés du Code général des collectivités territoriales ;

CONSIDERANT la proposition de l'agence ACTIF ALPHA IMMOBILIER, mandatée par le propriétaire du bien, de consentir au Département un bail pour un pavillon situé 120 chemin des Carrières à Maincy ;

CONSIDERANT la perspective d'une dévolution du bien loué à un logement de fonction.

DECIDE

ARTICLE 1 : D'approuver le projet de bail annexé à la présente décision, à conclure avec Madame Krebs-Diverres Christelle, relatif à la location, à compter du 15 novembre 2023, d'un pavillon de 116,40 m², situé 120 chemin des carrières à Maincy, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 1 637 €, payable à terme à échoir, révisé annuellement suivant l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE 2 : Les conditions de cette prise à bail comportent les honoraires dus à l'agence immobilière ACTIF ALPHA IMMOBILIER, située 29 avenue Thiers à Melun, dont le montant s'élève à 1414.80 €, à régler à la signature du bail ainsi que le dépôt de garantie d'un montant de 3 274,00 € correspondant à 2 mois de loyer.

En application de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, cet acte administratif peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication :

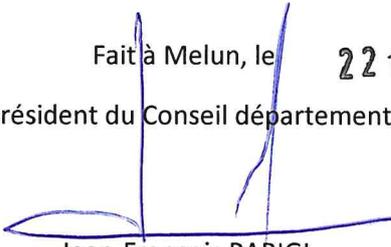
- d'un recours gracieux adressé au Président du Conseil départemental de Seine-et-Marne,
- d'un recours contentieux adressé au Tribunal administratif de Melun.

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans les logiciels métiers et dans la base de contact du Département. Les services concernés en sont les destinataires exclusifs. Elles sont destinées à l'accomplissement des missions du Département. Vous pouvez exercer vos droits conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, auprès du délégué à la protection des données du Département, par mail adressé à djpd@departement77.fr ou par courrier postal adressé au Délégué à la protection des données - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

ARTICLE 3 : La présente décision sera transmise au représentant de l'État dans le Département pour exercice du contrôle de légalité et publiée en les formes légales, sur le site internet du Département.

Fait à Melun, le 22 NOV. 2023

Le Président du Conseil départemental



Jean-François PARIGI

En application de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, cet acte administratif peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication :

- d'un recours gracieux adressé au Président du Conseil départemental de Seine-et-Marne,
- d'un recours contentieux adressé au Tribunal administratif de Melun.

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans les logiciels métiers et dans la base de contact du Département. Les services concernés en sont les destinataires exclusifs. Elles sont destinées à l'accomplissement des missions du Département. Vous pouvez exercer vos droits conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, auprès du délégué à la protection des données du Département, par mail adressé à dgd@departement77.fr ou par courrier postal adressé au Délégué à la protection des données - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20231122-2023-174-DGAR-AR
Date de télétransmission : 22/11/2023
Date de réception préfecture : 22/11/2023



ACTIF IMMO
www.actifimmo.fr 01 64 39 64 39

LOCATION • VENTE • SERVICE



ACTIF MELUN
29 AVENUE THIERS
77000MELUN
01.64.39.64.39
melun@actifimmo.fr
www.actifimmo.fr

BAIL DE DROIT COMMUN A USAGE D'HABITATION

Bail KREBS / CONSEIL DEPARTEMENTAL

BAIL DE DROIT COMMUN

**à usage d'habitation
consenti à un locataire
personne morale**

Soumis conventionnellement au décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence

Art. 1714 et suivants du Code civil

**Exclu de la loi du 6 juillet
1989 modifiée**

LOCATION D'UN LOGEMENT VIDE

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ; - d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE", IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. – BAILLEUR

Madame KREBS-DIVERRES Christelle demeurant faisant élection de domicile par les présentes chez ACTIF IMMO au

29 Avenue Thiers 77000 Melun

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Représenté(e)s par :

ACTIF MELUN , ci-après désignée "**l'Agence" ou "le Mandataire"**, nom commercial de ALPHA IMMOBILIER , SARL au capital de 7622 euros, dont le siège social est situé 29 AVENUE THIERS - 77 000 MELUN , immatriculée au RCS MELUN sous le n° 318659398 , numéro de TVA intracommunautaire FR 413 186 59 398 , titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction et Gestion Immobilière n° CPI 7702 2017 000 015 589 délivrée par SEINE ET MARNE , représentée par STODULKA Karen gérante , dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89 RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS sous le n° 12628, et garantie pour un montant de 700000 euros,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA ENTREPRISE sous le numéro de police 120 137 405,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 16000637.

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière.

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

1.2. - LOCATAIRE

LE DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE, représenté par le président du conseil départemental, agissant en application d'une décision n°2023/174/DGAR/DAPAJ du président du conseil départemental, prise en vertu de la délégation qui lui a été consentie par délibération n°0/05 en date du 01 Juillet 2021.

LE LOCATAIRE est en droit de faire occuper les lieux par tout salarié de son entreprise. Il est expressément stipulé que le LOCATAIRE répondra de tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail pour l'exécution des obligations du présent contrat. A cet effet, le LOCATAIRE s'engage à intégrer les dispositions des présentes dans l'acte à intervenir entre lui-même et l'occupant.

En tout état de cause, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un titre ou d'une qualité juridique opposable au BAILLEUR.

1.3 - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUES

Désignation des locaux :

Type d'habitat : une maison.

Adresse : 120 Chemin des Carrières - 77950 Maincy

Régime juridique : mono propriété

Description :

Une maison individuelle de 1000 m² de terrain environ comprenant : Une entrée, un séjour avec cheminée à foyer ouvert, une cuisine meublée et équipée, une chambre, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grand palier, deux chambres avec deux greniers en soupente, une salle de bains, un WC. Un sous-sol total.

Surface habitable : 116.40 mètres carrés

Nombre de pièces principales : 4

Date ou période de construction : 1980

Autres parties du logement : Terrasse, Jardin, Sous-sol

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée et meublée

Locaux et équipements accessoires à usage privatif du locataire :

Aucun

Chauffage / eau chaude :

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel Pompe à chaleur

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ballon ECS

Destination des locaux :

Les lieux loués sont destinés à un usage exclusif d'habitation.

Le locataire s'interdit d'utiliser les biens loués autrement qu'à l'usage convenu.

1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Le présent bail est consenti pour une durée de 3 ans prenant effet le 15/11/2023 pour se terminer le 15/11/2026 . Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause « 1.5 - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS » ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

1.5. - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS

Chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat à tout moment sous réserve de respecter un délai de préavis de 3 mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte de commissaire de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte de commissaire de justice.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, LE LOCATAIRE sera déchu de tout titre d'occupation des biens loués. Si après l'expiration du bail, il ne restituait pas les lieux libres de toute occupation il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes en principal de mille six cent trente-sept euros (1637.00 €) que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

- par mois
- d'avance,

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui. La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

Le loyer étant stipulé portable, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé annuellement automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel IRL publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année le 01 DECEMBRE et pour la première fois le 01 DECEMBRE 2024 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2ème trimestre 2023, valeur 140.59 .

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.8. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.8.1. - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- La taxe d'habitation
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes

1.8.2. - Charges

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception :

- de l'assurance de l'immeuble ;
- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures de zéro (00.00 €).

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :	
Loyer	1637.00 €
Provision pour charges	00.00 €
TOTAL	1637.00 €

1.8.3. - Travaux

En sus des dispositions relatives aux travaux et à l'entretien des lieux figurant dans les dispositions générales, le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Il devra effectuer toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil. A ce titre, il prendra en charge les travaux d'entretien courant ainsi que les menues réparations y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations.

1.9. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou à défaut par commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil s'appliquera.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les parties ou à défaut par commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si le LOCATAIRE ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le BAILLEUR chiffrera ou fera chiffrer les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le LOCATAIRE devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le BAILLEUR ait à justifier de l'exécution des travaux.

En cas de location meublée, un inventaire sera annexé.

1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de trois mille deux cent soixante-quatorze euros (3274.00 €) à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 termes de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

A l'expiration du bail ou de ses renouvellements, cette somme sera restituée au LOCATAIRE dans les deux mois suivant la fin du préavis, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre des réparations, charges, taxes, prestations, loyers ou indemnités quelconques.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

1.11. - CAUTIONNEMENT

Sans objet.

1.12. FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en sont la suite ou la conséquence, seront à la charge de DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE DIVISE PAR DEUX.

Détail des honoraires :	
Négociation	30.00 € HT
Rédaction du bail	1629.60 € HT
Constat d'état des lieux	698.40 € HT
Total HT	2358.00 € HT
TVA	471.6 €
TOTAL	2829.6 € TTC

1.13 - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le LOCATAIRE, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du LOCATAIRE.

1.14. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- **Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.** Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **Si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949.** Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **L'état des risques naturels et technologiques (ERP)**
Étant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125 5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à

potentiel radon définies par décret en Conseil d'État, ou dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

- **le cas échéant, le document d'information sur la zone de bruit** définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (article L. 112-11 du code de l'urbanisme)
- **le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)**

Les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

Relatives au bruit

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas situés à proximité d'un aérodrome et que les biens loués ne sont pas classés en zone d'exposition au bruit.

Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne comportent des équipements de récupération des eaux pluviales.

1.14. bis - AUTRES INFORMATIONS OU CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La Taxe d'ordure ménagère réclamée en fin d'année

- Le Contrat d'entretien de la pompe à chaleur.

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif ainsi qu'aux usages locaux.

2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION - ÉTAT DES LIEUX

2.1.1. - Destination – occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage exclusif d'habitation à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle, artisanale, rurale ou professionnelle.

2.1.2. - État des biens loués

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans que le BAILLEUR puisse s'exonérer des obligations définies dans le décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence.

2.2. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

2.2.1. - Modalités de jouissance

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra jouir des lieux en bon père de famille, ne 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, 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. 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 de l'article L. 211 12 du code rural. Il s'interdit de faire stationner dans les parties communes de l'immeuble, la cour ou la voûte d'entrée aucun véhicule, vélo ou voiture d'enfant sans autorisation expresse et écrite du bailleur.

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 dératisation, de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à la charge du LOCATAIRE. Conformément à 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.

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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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.) sous contrôle d'un homme de l'art.

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant, pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité d'hygiène et de sécurité et acquitter, à leur échéance, toutes ses contributions personnelles notamment la taxe d'habitation, et toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché. Le LOCATAIRE devra, avant de quitter les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

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, il 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. Le LOCATAIRE s'engage à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement d'évacuation, les vide-ordures et les fosses de toute nature des produits et objets pouvant les détériorer ou les boucher. Tous les frais générés par le non-respect de cet engagement seront à sa charge.

LE BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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.

Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur, toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail en supportera les frais.

S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1er du décret n° 67 117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

Le LOCATAIRE ou tout occupant reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges - s'il en existe un - et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

2.2.2. - Entretien – travaux – réparations - aménagements

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé par le présent bail devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations.

Le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Il devra effectuer toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil. A ce titre, il prendra en charge les travaux d'entretien courant ainsi que les menues réparations y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal du bien loué et des équipements privés.

Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée et de ventilation des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production à la date anniversaire du bail d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, les réservoirs de chasse, les fosses septiques sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux. Il s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée.

Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence.

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.

S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état à ses frais (taille, tonte, élagage) ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, du à leur manque d'entretien ou du à leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

Plus généralement, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires l'intervention du BAILLEUR. Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

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. Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans que ce dernier puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine. Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

2.2.3. - Visites

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

En cas de mise en vente, de relocation, de cessation de la location, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables aux heures arrêtées conventionnellement. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 16 et 19 heures. Si le LOCATAIRE a reçu ou donné congé, les visites pourront avoir lieu pendant le délai de préavis. Si le LOCATAIRE n'a pas reçu congé, les visites pourront avoir lieu dès qu'il aura été informé de la mise en vente sans que cette information lui donne un droit de préférence.

2.3. - ASSURANCE

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des biens loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;

- de justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les biens 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.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

2.4. - CESSION

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués même à titre gratuit, sauf accord exprès du BAILLEUR.

2.5. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer, des charges, des taxes ou du dépôt de garantie ; - inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux ; - et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux.

S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

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.

2.6. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

2.6.1. - Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.6.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de la clause résolutoire ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

2.7. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

2.8. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service Gestion.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- au commissaire de justice et à l'avocat en cas de procédure ; - aux organismes d'assurances souscrites par le BAILLEUR.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est Karen STODULKA .

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à melun@actifimmo.fr ou un courrier à l'adresse suivante 29 AVENUE THIERS - 77000 MELUN. Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.9. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

2.10. ACCEPTATION DES NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES

Le LOCATAIRE donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. A cet effet, est jointe aux présentes l'attestation / consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

DATE ET SIGNATURES

Fait à Melun , le en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON(LEUR) MANDATAIRE

"Lu et approuvé"

LE(S) LOCATAIRE(S)

"Lu et approuvé"