

## COMPAGNIE FRANÇAISE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET DE GESTION

COFIMEG


 GERANT  
 COFIMEG  
 René Mouchotte  
 20, rue du Cdt René Mouchotte  
 PARIS 14<sup>e</sup>  
 Tél. BRE. 21-20

Société Immobilière Conventionnée au Capital de 510.000.000 de F

2, Place de Rio-de-Janeiro - PARIS-8<sup>e</sup>

R. C. Seine 59 B 2392

N° Entreprise : 834-75-108-0259

## ENGAGEMENT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

COMPAGNIE FRANÇAISE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET DE GESTION (COFIMEG), ayant son siège social à PARIS, 2, place de Rio-de-Janeiro, représentée par M. **essieurs Robert BLOCH et Jean PEYRONNET**

d'une part,

et M.

demeurant à

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

La COFIMEG donne à loyer au preneur sus-nommé, qui accepte, pour les occuper en bon père de famille, les locaux dépendant de l'immeuble sis à

savoir au **20, rue du Cdt René Mouchotte PARIS 14<sup>e</sup>**  
 étage, côté escalier

- 1) l'appartement N° \_\_\_\_\_, comprenant :
  - 3 pièces,
  - une cuisine équipée,
  - une salle de bains installée,
  - un W.-C.;
- 2) au sous-sol, la cave N° \_\_\_\_\_
- 3) un emplacement à usage de parking N° \_\_\_\_\_ au sous-sol ainsi que le tout s'étend, se poursuit et comporte dans l'état où ils se trouvent actuellement, constaté par un état des lieux contradictoire établi lors de la remise des clefs.

## DURÉE DE LA LOCATION

La présente location est consentie à compter du **1<sup>er</sup> juillet 1968** pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction à défaut de dénonciation donnée par l'une ou l'autre des parties par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance.

La Société bailleuse s'engage toutefois à ne pas donner congé du présent engagement de location avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de sa date d'effet, sauf en cas d'infraction par le locataire à tout ou partie des dispositions qu'il comporte, notamment en cas de non paiement du loyer, ainsi qu'aux obligations rappelées dans le règlement général d'immeuble qui lui est annexé.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente location est assujettie au droit commun, tel qu'il résulte de la loi et l'usage; elle est plus particulièrement soumise aux conditions ci-après, que le preneur s'oblige à exécuter fidèlement, leur reconnaissant par son acceptation, une valeur contractuelle.

La présente location consentie dans un immeuble construit postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1949, n'est pas soumise à la législation d'exception qui régit à l'heure actuelle les rapports entre bailleurs et locataires de locaux à usage d'habitation ou professionnel, et, en particulier, à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

## PRIX ET MODE DE PAIEMENT DES LOYERS

Le preneur s'engage à payer le **1<sup>er</sup>** de chaque mois et **d'avance** à la caisse de la Société bailleuse un loyer mensuel fixé provisoirement à :

F 639,53

pour l'appartement.

Le loyer définitif qui sera fixé en fonction du prix de revient total de la construction sera applicable dès que le compte de premier établissement aura été arrêté. Et à :  
F pour l'emplacement à usage de parking.

Le loyer provisoire ou définitif, tant de l'appartement que du parking, sera, d'autre part, révisé proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

La valeur de base de l'indice de référence choisi sera celle du trimestre 1967 et l'indexation sera mise en jeu dès le premier versement de loyer.

Cette révision s'effectuera une fois par an, le 1<sup>er</sup> janvier, compte tenu de la valeur de l'indice à cette date. En cours d'année, l'indexation ne jouera que dans l'hypothèse d'une hausse de plus de 5 % (de la valeur de l'indice) et s'appliquera alors à compter du 1<sup>er</sup> du mois où cet écart aurait été constaté.

Dans le cas où pour une raison quelconque la publication de l'indice ci-dessus indiqué viendrait à cesser ou aurait subi un retard supérieur à six mois à partir de sa date de publication normale, l'indice de remplacement serait l'indice départemental du coût de la construction. A son défaut et faute d'accord entre les parties, l'indice de remplacement serait établi par un architecte expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de la partie requérante sur simple requête et aux frais de celle-ci.

Il est précisé que la clause d'indexation ci-dessus prévue constitue une condition déterminante de la présente convention qui se trouverait résiliée de plein droit, si par l'effet d'une cause quelconque de quelque nature que ce soit la dite clause d'indexation ne pouvait librement s'exercer.

## **PRESTATIONS COMMUNES, FOURNITURES INDIVIDUELLES ET TAXES**

Le preneur s'engage à rembourser à la COFIMEG en sus du loyer :

1° **Les prestations communes** qui comprennent notamment :

- a) La main-d'œuvre et produits nécessaires à l'entretien de propreté et gardiennage des parties communes de l'immeuble, des cours, des espaces verts, aires de jeux, etc. ;
- b) La fourniture, l'entretien et le remplacement des tapis-brosse, ampoules, poubelles, etc. ;
- c) La consommation d'électricité et éventuellement de gaz nécessaire à l'éclairage des parties communes et des abords de l'immeuble, ainsi que la location des compteurs ;
- d) Le remboursement des frais afférents au chauffage des parties communes de l'immeuble, y compris les logements des gardiens chargés de la surveillance des immeubles ; à l'entretien courant des installations, à la surveillance et au contrôle de l'exploitation, ce compte pouvant toutefois être bloqué avec celui des frais de chauffage des appartements ;
- e) Éventuellement, les frais de vidange ;
- f) La couverture des risques locatifs « Dégâts des eaux et Incendie » avec renonciation à tout recours du fait de ces risques.

2° **Les fournitures individuelles** comprenant :

- a) Les frais de chauffage ;
- b) Les frais d'eau froide et éventuellement d'eau chaude ; les frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs, remboursables suivant le tarif généralement appliqué par les sociétés spécialisées.

Lorsque, par suite de dérangement ou réparations, le compteur d'eau sera arrêté, la consommation sera évaluée à la moyenne des consommations d'un appartement équivalent du même groupe d'immeubles.

3° **Les taxes locatives** comprenant :

- a) Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- b) Taxe de déversement à l'égout ;
- c) Taxe de balayage,

ainsi que tous impôts et taxes nouveaux ou de remplacement qui viendraient à être créés et mis à la charge des locataires.

#### 4° Les droits d'enregistrement.

#### 5° Les frais de recouvrement des quittances.

Le preneur versera à la Société, en même temps que le prix du loyer et à titre d'acompte, une somme égale pour chaque mois à F 143,76 pour le remboursement des prestations communes, fournitures individuelles et taxes sus-énoncées. Le décompte final et définitif sera établi chaque année. La répartition entre locataires s'effectuera

Le montant des acomptes fixés ci-dessus sera diminué ou augmenté chaque année à partir du terme d'avril en considération du coût de la période annuelle précédente et des prévisions de dépenses.

Tout retard non justifié dans le paiement du loyer et des charges ci-dessus donnera lieu d'office au recouvrement forcé par ministère d'huissier, aux frais du preneur, sans préjudice de ce qui est dit au paragraphe « Résiliation » ci-après.

En ce qui concerne l'emplacement à usage de parking, aucune charge ou prestation ne sera perçue en sus du loyer.

### DÉPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à ce jour à F 1.918,59 représentant trois mois du loyer de l'appartement. Il pourra être rajusté en fonction des variations dudit loyer.

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Le preneur sera tenu de faire assurer contre tous les risques d'incendie et d'explosion, sans aucune exception, par une Compagnie d'Assurances notoirement solvable et agréée par la Société, pour toute la durée du présent engagement, tous les objets garnissant les lieux loués; il devra notamment assurer sa responsabilité civile en raison du véhicule remis au parking et se garantir également contre le recours des tiers du fait de l'incendie et du dégât des eaux. Il devra acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes aux dites assurances.

Le preneur devra, à toutes réquisitions de la Société, justifier de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances des primes correspondantes.

Enfin, il s'engage à prévenir la Société de tout sinistre dans les 48 heures et par lettre recommandée, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la Compagnie qui assure l'immeuble.

Par ailleurs, et ce, en contrepartie du paiement de la somme variable prévue à l'alinéa f) des prestations communes visées page 2, la Société s'engage à renoncer et à faire renoncer les Compagnies qui lui sont subrogées à l'exercice de tout recours contre le preneur en cas de dommages matériels causés à l'immeuble par les eaux ou l'incendie, sauf le cas de malveillance. Sont cependant exclus de cette renonciation, les sinistres survenus à la suite de la non fermeture des robinets.

En outre le preneur s'engage :

- A garantir la Société bailleresse de toutes réclamations et de tous frais exposés par elle à raison d'accidents ou dommages causés par le preneur ou son véhicule à des tiers à l'intérieur des immeubles;
- A souscrire toutes assurances et à exercer tous recours directs à raison des vols ou des détériorations dont le preneur ou son véhicule pourraient être victimes, la Société bailleresse déclarant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'elle ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance;
- A accepter, sans pouvoir arguer de ce fait pour exiger une diminution de loyer, le non gardiennage des emplacements de voiture.

Le preneur sera tenu :

- a) De garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles et effets mobiliers en suffisante quantité et valeur pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent engagement. Toutes les sommes dues pour prestations et tous

les loyers devront toujours en cas de congé, être payés avant déménagement, sans préjudice de ce qui est dit au paragraphe « Résiliation » ci-après.

- b) D'entretenir constamment les lieux loués en parfait état de réparations locales de toute nature.
- c) De jouir des lieux loués en bon père de famille; de ne les occuper qu'exclusivement à l'usage d'habitation personnelle et familiale, de n'y exercer aucun commerce ou profession quelconque et de s'abstenir en toutes circonstances de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité de la maison ou être contraire à son excellente tenue.  
Le preneur s'engage à ne pas embarrasser d'une manière quelconque les accès du parking et notamment à n'y faire stationner aucun véhicule.
- d) De supporter tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations et d'amélioration que la COFIMEG jugerait nécessaire d'effectuer dans l'immeuble ou les lieux loués et de les laisser exécuter par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, sans pouvoir, quelle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction sur le prix du loyer ou des charges.
- e) De ne sous-louer en aucun cas, et même accidentellement, meublés ou vides, tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits du présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au preneur, à son conjoint ou à ses ascendants ou descendants demeurant habituellement avec lui.

Sera considérée en application de cette clause comme l'équivalent d'une sous-location ou cession, toute occupation de l'appartement ou de pièces en dépendant, par une personne étrangère à la famille en ligne directe du preneur; après mise en demeure par lettre recommandée, d'avoir à mettre fin à cette présence, demeurée sans effet, la COFIMEG pourra résilier immédiatement la location.

Le preneur s'engage à se conformer à l'interdiction que pourrait lui notifier la Société d'héberger dans les lieux toute personne qu'elle jugerait indésirable, quels que soient ses liens de parenté avec lui.

Le preneur s'engage, en outre, à observer et respecter les clauses du Règlement Général d'Immeuble annexé au présent contrat, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire et avoir pris connaissance avant signature du présent engagement.

## ÉTAT DES LIEUX

Le preneur devra faire établir à ses frais un état des lieux contradictoirement avec la Société. A défaut, il sera réputé avoir pris les lieux en parfait état, conformément à l'article 1731 du Code Civil.

## RÉSILIATION

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou des charges accessoires, comme au cas d'inobservation des clauses ci-dessus ou de celles figurant au Règlement Général d'Immeuble, et après un simple commandement ou une simple sommation demeuré infructueux, le présent engagement sera immédiatement et de plein droit résilié si bon semble à la Société, qui pourra procéder immédiatement à l'expulsion sur simple ordonnance de référé.

La résiliation ne donnera lieu, en faveur du locataire, à aucune répétition, ni recours contre la Société, pour raisons de dépenses, embellissement ou autre cause quelconque, le prorata des loyers et charges versés d'avance, s'il en existe, devant dans tous les cas rester acquis à la Société à titre d'indemnité.

Contrairement aux dispositions de l'article 1742 du Code Civil, la location sera résiliée de plein droit par le décès du preneur; la COFIMEG pourra alors disposer de l'appartement comme bon lui semblera, sans avoir à donner congé préalable aux héritiers ou ayants-droit du de cujus.

Les frais de timbre, d'établissement et d'enregistrement du présent engagement sont à la charge du preneur.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

— les représentants de la COFIMEG à son Siège Social, 2, place de Rio-de-Janeiro, PARIS, et le preneur dans les lieux loués.

Fait en double exemplaire  
à PARIS, 2, place de Rio-de-Janeiro.

# COMPAGNIE FRANÇAISE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET DE GESTION COFIMEG

Société Immobilière Conventionnée au Capital de 408.000.000 de F

2, Place de Rio-de-Janeiro - PARIS-8<sup>e</sup>

R. C. Seine 59 B 2392

N° Entreprise : 834-75-108-0259

## RÈGLEMENT GÉNÉRAL D'IMMEUBLE

M. \_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble sis à  
20, rue du Cdt René Mouchotte PARIS 14<sup>e</sup>

s'engage à observer et respecter les conditions générales ci-après énumérées :

1. — Entretien constamment les lieux loués en parfait état de réparations qualifiées locatives par les lois et en particulier, l'article 1754 du Code Civil; notamment, procéder aux réparations et graissages des gonds, paumelles, crémones, targettes, serrures, etc..., les seuls travaux à la charge de la Société bailleresse étant ceux définis à l'article 606 du Code Civil. Rendre les lieux en fin de jouissance en parfaite condition. Afin de permettre de constater l'état des lieux loués, le preneur devra aviser la Société 5 jours à l'avance des jours et heures auxquels l'appartement sera entièrement libéré et nettoyé afin que le représentant de la Société procède au constat d'usage. Dans le cas d'inobservation de cette clause, l'état des lieux sera établi d'office par la Société et sera opposable au preneur. Si toutes les réparations n'ont pas été effectuées avant le départ du preneur, la Société aura le droit sans aucune formalité d'y faire procéder elle-même d'office, aux frais, risques et périls du preneur, en prélevant le prix sur le dépôt de garantie et ce, sans préjudice :

1<sup>o</sup> de son recours contre le preneur pour le cas où le dépôt de garantie serait insuffisant pour le dédommager;

2<sup>o</sup> de son droit à dommages-intérêts en cas d'immobilisation des lieux du fait de réparations;

3<sup>o</sup> de son droit à indemnité au cas d'inobservation des dispositions du présent règlement.

2. — N'effectuer aucun changement de distribution, addition de construction, ou modification quelconque des lieux (appartements et autres locaux, ainsi que cours, jardins ou terrasses), sans l'agrément préalable écrit de la Société. Dans le cas où ces travaux seraient autorisés, ils ne pourraient être exécutés que sous la direction de l'architecte de la Société et par des entrepreneurs agréés par elle. Tous les frais occasionnés par ces travaux seront à la charge

du preneur seul. Tous les aménagements et embellissements que le preneur pourra faire dans les lieux loués resteront, en fin de location, acquis à la Société sans aucune indemnité de sa part et sans préjudice du droit pour elle d'exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du preneur, en leur état primitif.

La Société se réserve le droit, en cas de modifications importantes, de subordonner son agrément au versement préalable d'un dépôt de garantie.

3. — D'utiliser les canalisations d'eau, de chauffage et d'électricité existant dans l'appartement, les sonneries électriques ou autres, à ses risques et périls. Le preneur pourra à son gré, supprimer ou ajouter certaines d'entre elles, mais seulement avec l'accord de la Société et dans les conditions fixées au présent règlement (paragraphe 2).
4. — D'entretenir en parfait état de fonctionnement le chauffe-eau et la cuisinière électrique; la Société se réservant la faculté d'en faire assurer la vérification et l'entretien aux frais du preneur.
5. — Faire ramoner et réparer à ses frais par l'entrepreneur de fumisterie de la Société, au moins une fois par an et toutes les fois que ce sera nécessaire, les cheminées et les poêles, s'il en existe.
6. — Permettre aux concessionnaires de fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage de procéder à tout moment à la vérification et à l'entretien de leurs installations; ne pouvoir invoquer la responsabilité de la Société en quoi que ce soit au cas où le service des fournitures ci-dessus énumérées ne pourrait être assuré ou serait interrompu dans la maison par suite de réparations de tuyaux, ou de tout autre cause.
7. — Supporter les frais de dégorgement et de réparation des canalisations d'évacuation obstruées ou détériorées par son fait ou celui des personnes dont il est légalement responsable. Lorsque l'auteur responsable restera inconnu, la dépense sera mise, par parts égales, à la charge des locataires des locaux desservis par la canalisation engorgée ou détériorée. S'interdire de jeter des objets ou d'employer des produits pouvant détériorer et obstruer les canalisations des installations sanitaires, éviers, water-closets, vide-ordures, etc...
8. — Ne conserver dans les lieux loués aucun animal domestique.
9. — Ne pouvoir casser ni bois, ni charbon dans les appartements, cours et jardins.
10. — Ne pouvoir jeter pendant les gelées aucune espèce d'eau dans les plombs, éviers ou autres conduites évacuant les eaux dans les tuyaux exposés à la gelée.
11. — Ne suspendre ni linge, ni vêtements ou objets quelconques aux murs, fenêtres et balcons ou loggias. Ne pouvoir poser de stores extérieurs aux fenêtres d'un type autre que celui agréé par la Société.

12. — Ne pouvoir déposer dans l'entrée de la maison, vestibules, paliers, escaliers, couloirs, réduits, cours, courettes, des objets ou matériaux quelconques (bicyclettes, voitures d'enfants, véhicules à essence, etc...).
13. — S'interdire tout recours contre la Société qui ne pourra en aucun cas, ni à aucun titre, être rendue responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime, tant dans les lieux loués, que dans les parties communes de l'immeuble.
14. — N'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, et en aucun cas, faire passer un conduit de fumée par les fenêtres et ouvertures extérieures.
15. — Laisser, à toute époque et en leur facilitant la visite, les agents de la Société pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état d'entretien, ou s'assurer qu'il n'est commis par le preneur aucun abus de jouissance.
16. — Détruire à ses frais, s'ils s'introduisaient dans les lieux et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs et autres parasites.
17. — N'apposer aucun écriteau, plaque, enseigne, inscription, etc..., quelles qu'en soient la nature, la teneur ou la forme, sur les murs extérieurs ou intérieurs, cours, vestibules, escaliers et porte des immeubles.
18. — Brosser les tapis par les fenêtres avant 9 heures du matin. Ne pas entreposer ni introduire dans les lieux loués des matières dangereuses, inflammables, insalubres ou nauséabondes.
19. — Ne pouvoir circuler à bicyclette ou en voiture dans les squares, cours, jardins et vestibules de l'immeuble, ni s'y livrer à aucun jeu ou exercice.
20. — S'abstenir de garer les voitures automobiles et motos de jour comme de nuit en dehors des lieux de parking.  
Ces emplacements étant réservés par priorité aux habitants des immeubles, le preneur pourra avoir la disposition d'un emplacement dans la limite des places disponibles et à titre onéreux.  
Les utilisateurs n'ont aucun droit à l'eau des parties communes pour le lavage de leurs véhicules.
21. — N'installer aucun poste téléphonique, T.S.F. ou de télévision avec antenne extérieure sans autorisation écrite de la Société; lorsqu'une antenne collective est installée, il est fait obligation au locataire d'y raccorder son poste, moyennant une redevance fixée par la Société ou résultant d'un accord conclu avec l'entrepreneur ayant effectué l'installation.
22. — Le cas échéant et conformément à la loi, munir de dispositifs antiparasites les appareils électriques que le preneur utilise.

23. — En cas de déménagement justifier au représentant de la Société du paiement de tous impôts et taxes, ainsi que des consommations d'eau, d'électricité et de toutes autres redevances.
24. — Ne pas troubler par des bruits divers (trépidations, usage d'instruments de musique, d'appareils de T.S.F. et autres instruments sonores) la tranquillité de l'immeuble entre 22 heures et 8 heures du matin.
25. — Dans le cas de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le preneur s'oblige à laisser visiter les lieux loués de 14 heures à 18 heures les jours ouvrables et de 11 heures à 13 heures les dimanches et jours fériés. Il en sera de même en cas de vente de l'immeuble.

Le preneur s'engage, non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent règlement, mais encore à respecter toutes les mesures que la Société pourrait imposer pour la conservation de l'immeuble, la préservation de l'ordre et de la propreté, ainsi que les règles de la décence et de l'hygiène.

Fait à Paris, le 02 Juillet 1968

Lu et approuvé

Signature du preneur