

**CONTRAT DE LOCATION D'UN REZ DE Chaussée DE VILLA
A USAGE D'HABITATION**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur FERDJANI Abdelrazak né le 09/04/1949 de nationalité Tunisienne, titulaire de la carte d'identité nationale N° 00235706 demeurant au 45 Rue Cheikh Taieb Sayala, propriétaire de droit et de fait du local d'habitation sis au 45 Rue Cheikh Taieb Sayala, Cité les Juges 2070 La Marsa ci-après le bailleur.

D'une part
ET,

Madame DEBORDE FANNY DARIA MICHELINE , née le 30/04/1982 de nationalité Française , titulaire de la carte de séjour N°689178700 valable au 27/11/2022 , demeurant au 12 rue du Taillefer 38320 Eybens France .

D'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 :

Monsieur, FERDJANI Abdelrazak comme indiqué ci-dessus le bailleur, donne en location à Madame DEBORDE FANNY DARIA MICHELINE Locataire, qui accepte le rez de chaussée sise au 45 Rue Cheikh Taieb Sayala, Cité les Juges 2070 La Marsa. La villa objet du présent contrat, est composée de 3 chambres à coucher, un salon salle à manger, une salle de bain et une salle de douche, une cuisine non équipée, et chauffage centrale

ARTICLE 2 :

La présente location est consentie et acceptée pour une période ferme d'un an commençant le 01/09/2016 et finissant le 31/08/2017 éventuellement renouvelable de commun accord aux mêmes clauses et conditions.

Faute de congé donné au moins trois (03) mois avant l'expiration du bail par l'une ou l'autre des parties, le contrat sera prorogé par tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an et ainsi de suite jusqu'à ce qu'un congé soit signifié. Le congé sera valablement donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 3 :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1200dt (mille deux cent dinars tunisien) Net hors retenue légale. Payable mensuellement et d'avance.

Le locataire doit en outre payer à la signature du présent contrat, une caution équivalente à un (1) mois de loyer en garantie de paiement des redevances d'électricité, d'eau et d'autres charges communes ou de toutes sommes dues au bailleur dans le cadre de l'exécution du présent contrat, soit un montant de 1200 DT (Mille mille deux cent dinars)

Elle sera remboursée au locataire à la fin du bail après déduction des frais éventuels de remise en état du local loué et des charges impayées.

ARTICLE 4 :

La première augmentation annuelle du loyer interviendra suite au renouvellement du présent contrat de location, majoré au taux de 5% sur la base du montant du dernier loyer net en cours.

ARTICLE 5 :

Le rez de chaussée étant équipé de compteurs d'eau, d'électricité et de gaz en état de fonctionnement, le locataire s'engage à payer les factures d'eau, d'électricité et de gaz durant toute la période d'occupation des lieux loués, et ce, directement aux organismes concernés et sans retard.

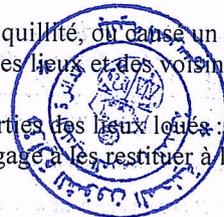
ARTICLE 6 :

Le bailleur s'engage à effectuer l'entretien et les réparations des murs extérieures structurels, sols, fosses et conduites d'écoulement. Il prendra en outre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'étanchéité des lieux.

Le bailleur est responsable des frais de réparations des installation électriques et mécaniques permanentes (chauffage centrale , etc.). Il est aussi responsable des travaux de peintures extérieures.

Obligation du locataire :

- 1- Jouissance : le locataire s'engage à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité, ou cause un quelconque trouble de jouissance, de son fait ou de celui des personne sous son toit, la sécurité des lieux et des voisins.
- 2- Payer de lui-même le loyer aux dates de la façon prévue (Article 3).
- 3- Entretien : le locataire reconnaît avoir visité au détail dans toutes leurs parties des lieux loués : les avoir reçu en bonne état il devra les maintenir en bon état durant toute la durée du bail et s'engage à les restituer à la fin du bail dans l'état où il les a reçus.



ARTICLE 7 :

Durant toute la durée du bail, le locataire ne peut effectuer aucune transformation ou modifications du local précité sans recueillir au préalable l'accord écrit du bailleur et réciproquement. Toute modification, amélioration ou embellissement des locaux reste acquise au propriétaire sans indemnité compensatoire. A la fin du bail et en cas de refus du bailleur, le locataire s'engage à restituer les locaux dans leur état initial.

ARTICLE 8 :

Il est absolument défendu au locataire et au propriétaire d'introduire dans le rez de chaussée loué des matières explosives ou dangereuses pour la sécurité de la résidence et des voisins.

ARTICLE 9 :

En cas de troubles ou de dommages causés par des tiers, le locataire n'aura aucun recours contre le bailleur. Il sera seul responsable vis-à-vis des tiers, des dommages résultant de son fait ou de celui de son personnel.

ARTICLE 10 :

En cas de dégâts causés par les infiltrations d'eau, le locataire devra immédiatement avertir par lettre recommandée avec accusé de réception, le bailleur qui fera procéder aux réparations lui incombant. A défaut d'effectuer ces travaux dans un délai de quinze (15) jours et sauf cas de force majeure immédiatement notifiée au locataire, ce dernier peut effectuer lui-même les travaux en question et déduire les dépenses correspondantes du montant du loyer.

ARTICLE 11 :

Le locataire ne pourra louer, prêter même momentanément et encore moins céder tout ou partie des locaux qui lui sont loués et ce quelque motif que ce soit sans accord écrit du bailleur.

ARTICLE 12 :

Le locataire s'engage à rendre en bon état à l'expiration de son bail le local loué tel qu'il le reçoit, sauf les cas d'usure provenant de l'usage normal ordinaire des lieux.

ARTICLE 13 :

Le locataire s'engage à contracter une assurance incendie générale couvrant la villa, les équipements et le recours des voisins et des tiers.

ARTICLE 14 :

En cas de départ, le locataire devra avant de remettre les clefs, faire visiter la villa par le bailleur et effectuer, si besoin est, les réparations nécessaires incombant à l'occupant ;
Un état des lieux se fera le jour de la remise des clefs au locataire et un autre état des lieux se fera lors de la remise des clefs au bailleur.
Un relevé contradictoire des compteurs STEG, SONED, TELECOM sera établi lors de la prise en possession de la villa et à la fin de la location. Le bailleur doit remettre les quittances de paiement de consommations d'électricité, de gaz, d'eau et du téléphone arrêté à la date du jour de la remise des clés au locataire
Pendant les 3 mois qui précèdent l'expiration du présent contrat, le locataire sera tenu de permettre au propriétaire, deux jours par semaine à des heures à déterminer d'un commun accord d'inspecter les lieux et de visiter par des éventuels locataires.

ARTICLE 15 :

Défaut du respect de l'une quelconque des clauses et conditions ci-dessus énoncée, notamment le défaut de paiement d'un seul terme des loyers et charges à son échéance. Le bailleur aura le droit de résilier immédiatement le présent bail, l'expulsion du locataire se fera par voie d'ordonnance en référé rendue par Monsieur le Président de Première Instance de Tunis.

ARTICLE 16 :

Les frais d'enregistrement et de timbre du présent acte sont à la charge du locataire qui s'y oblige.

ARTICLE 17 :

En cas de différent qui pourrait naître de l'application ou de l'interprétation des dispositions du présent contrat, les Tribunaux de Tunis sont seuls compétents.

ARTICLE 18 :

Pour exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son siège tel qu'indiqué ci-dessus.
- Le locataire à l'adresse des lieux loués objet du présent contrat et toutes significations doivent être faites à ce domicile élu.

LE BAILLEUR

Vu pour légalisation de signature du
 Qui a (ont) justifié son identité comme ci dessus
 Indique.....
 N° d'enregistrement
 Somme reçue..... Quittance N°.....
 La Marsa le 2016
 P/Président de la commune
 M2

Vu pour légalisation de signature du
 Qui a (ont) justifié son identité comme ci dessus
 Indique.....
 Somme reçue..... Quittance N°.....
 La Marsa le 2016
 P/Président de la commune
LE LOCATAIRE

Fait en six (6) exemplaires
Tunis, le 31-08-2010

LE BAILLEUR
ELBAIRI CHOU

LE LOCATAIRE