



MILITARY POLICE  
PHOTO  
8  
\*



PHILIPPINE DEPARTMENT OF JUSTICE  
9

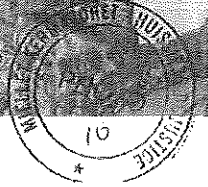




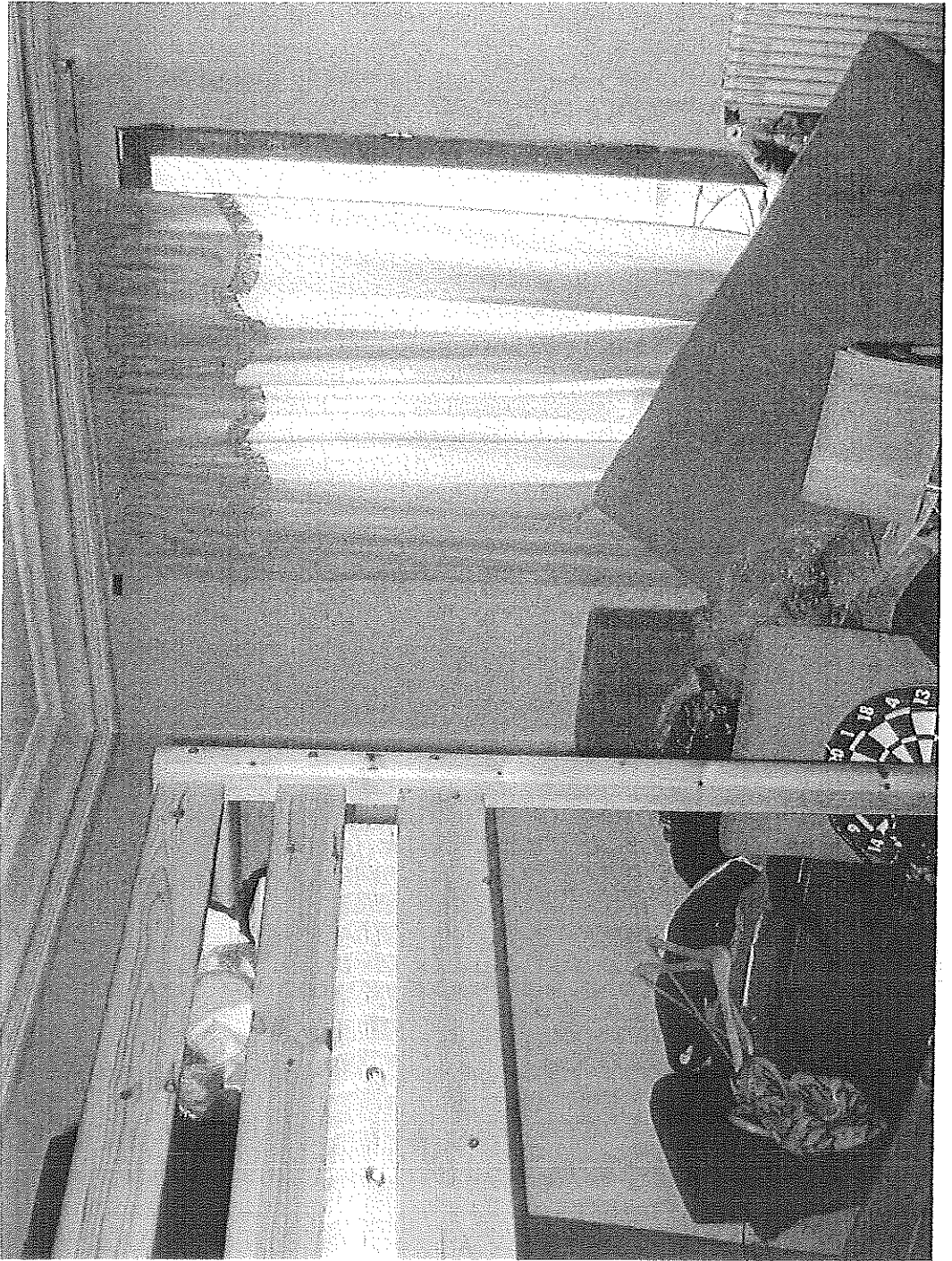
PHOTO  
MILLET-ACRIMAGNET-CHARENTAIS-ESTRÉE  
11  
★



12  
MELBOURNE HOUSE  
POST

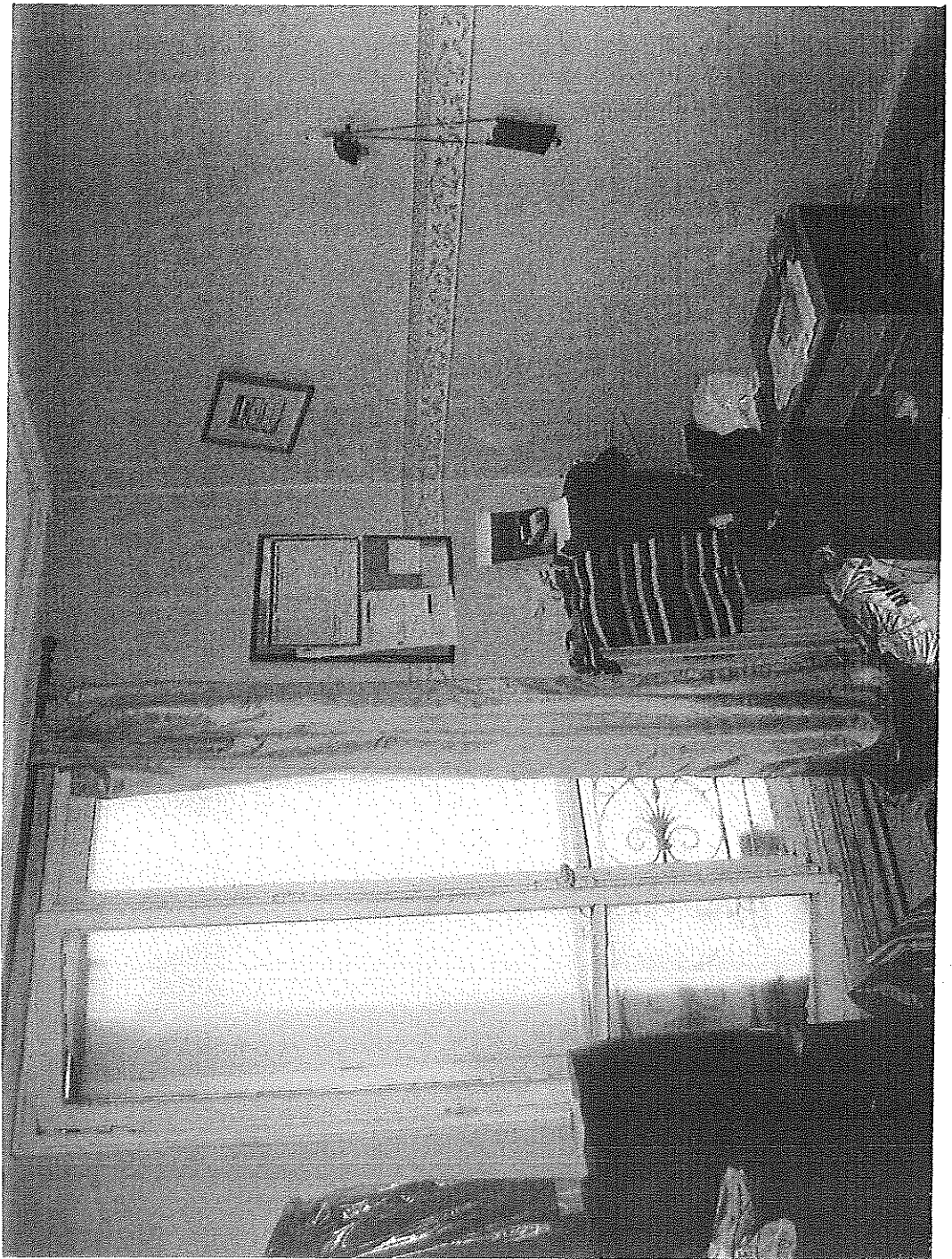


PHOTO  
13  
BUREAU OF INVESTIGATION

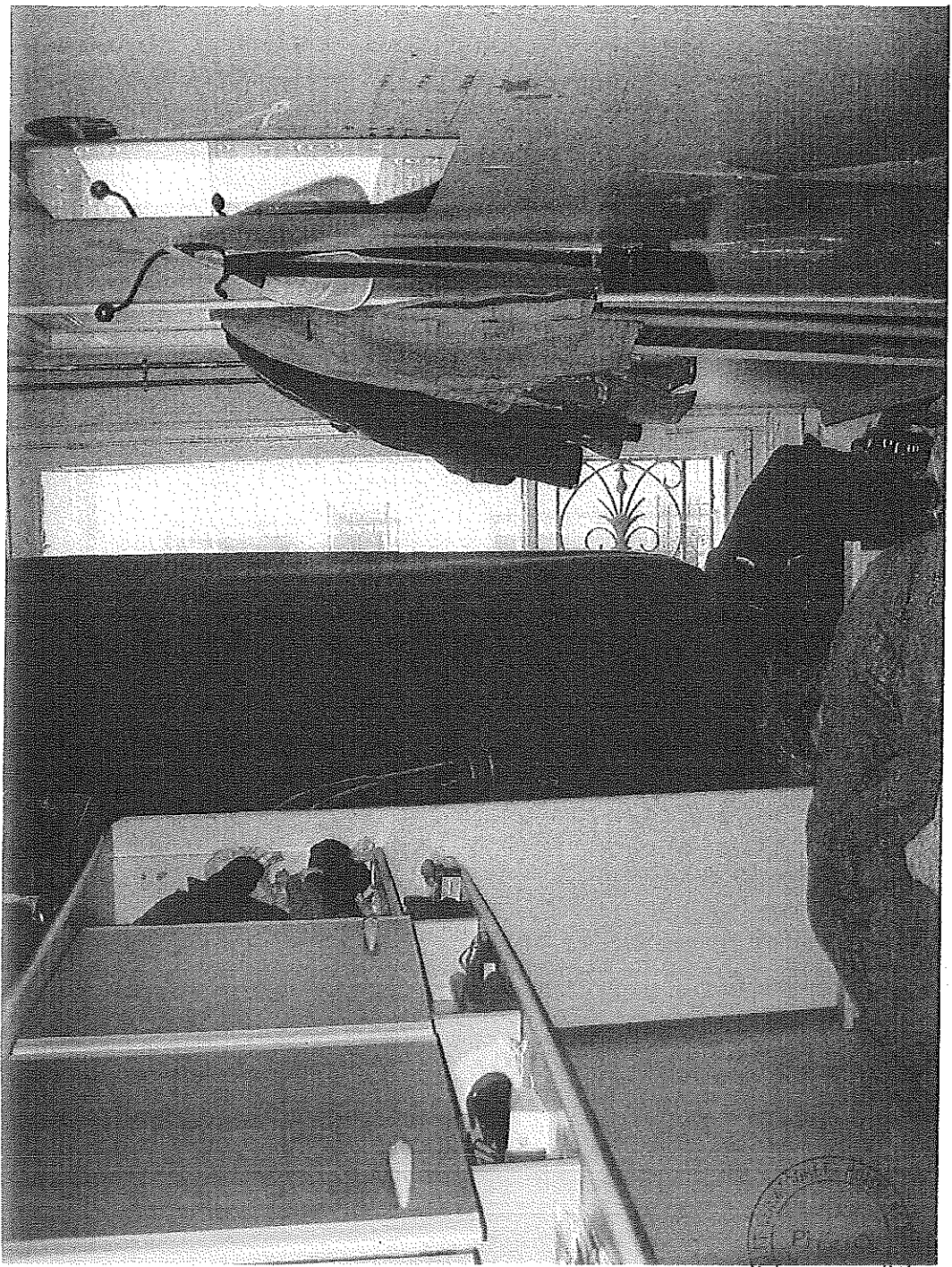


14  
JUSTICE





5  
JUSTICE



16  
★

**BAIL**

SOU MIS AUX DISPOSITIONS de la Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989

modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Madame DOUCOURE née HAIDARA Seyba le 31 décembre 1948 à Gawa (MALI),  
demeurant au 2, passage du charolais 75012 PARIS

*Ci-après dénommé "Le Bailleur",*

*D'une part,*

**ET :**

Monsieur DOUCOURE Bourahima né le 10 novembre 1977 à Kayes (MALI), demeurant  
au 2, passage du charolais 75012 PARIS

Madame DOUCOURE Mariame née le 13 juin 1983 à Bamako (MALI), demeurant au 2,  
passage du charolais 75012 PARIS

*Ci-après dénommée "Les Locataires",*

*D'autre part,*

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le Bailleur est propriétaire de locaux à usage d'habitation sis à PARIS (75012), 2, Passage  
du Charolais

Aux termes d'un acte sous seing privé, le Locataire a prend en location en date à PARIS du  
01 mai 2010 un appartement à usage d'habitation et d'un commun accord avec le  
propriétaire, il a été convenu d'arrêter un bail dans les termes ci-après définis.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - BAIL**

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre d'habitation, conformément aux dispositions des Loi  
N° 89-462 du 6 juillet 1989  
modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994., au Locataire qui accepte, les biens et  
droits immobiliers ci-dessous désignés.

SH

B D

M D

1

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux faisant l'objet du bail sont situés à PARIS (75012), 2, Passage du Charolais comprenant un appartement à usage exclusive d'habitation situé au 2<sup>ème</sup> étage porte droite. Cet appartement est composé d'une salle à manger, de deux chambres, d'une cuisine et d'un water closet. Le chauffage ainsi que l'eau chaude sont à titre individuels au gaz. Equipements collectifs : Antenne TV, entrée de l'immeuble avec digicode, entrée du sas avec digicode, une cour dans laquelle est situé les ordures.

Le Locataire déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

## ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> mai 2010 pour se terminer le 30 avril 2013.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours soit avant le 31 octobre 2012.

## ARTICLE 4 - DESTINATION

Le Locataire ne pourra exercer dans les locaux loués à l'exclusion de toute autre l'activité de  
**Habitation**

Le Locataire s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

## ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Locataire accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance
2. De ne laisser aucun dépôt dans la cour de l'immeuble et de posséder une boîte à ordures pour son usage personnel
3. D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :
  - Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
  - Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
  - Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;
  - De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif
4. De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

SH

BD

MD

2

5. De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs. En outre, le Locataire s'engage à rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à l'exclusion de tout autre impôt foncier.

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entre Locataires et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Locataire sera informé au préalable de ces visites.

Le Locataire devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

7. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le Locataire assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance Habitation comprenant "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques localifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

#### **ARTICLE 7 - RESPONSABILITE**

Le Locataire sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

#### **ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSION**

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux loués.

Le Locataire ne pourra pas céder son droit au présent bail.

En cas de cession, le Locataire devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Locataire que des nom et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

SH

B D

M D

En cas de cession, le Locataire restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

#### ARTICLE 9 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 780 euros taxes et charges en sus, payable mensuellement et d'avance et pour la première fois le 1<sup>er</sup> mai 2010. Une provision sur charges d'un montant de 70 euros par mois sera à ajouter au montant du loyer.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Locataire ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

#### 1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'événement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

#### 2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour la terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;

2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'exécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

#### 3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

#### 4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

#### 5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitent avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitent avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

#### 6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).

b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

#### 7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

SH

BD

MD

4

- g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- h) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- i) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.
- k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.
- m) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 2 / 4
- p) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- q) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
- r) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
- s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locaux sont habituellement tenus.

#### 8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.  
Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.  
La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. La modification de la loi du 6/07/89 par la loi du 21/07/94, fait état d'une augmentation annuelle limitée à la variation de la moyenne, sur quatre trimestres, de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.  
Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et des modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.  
Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

#### 9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en conseil d'état.  
Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.  
Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

#### 10) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.  
Il ne peut excéder un mois du loyer principal.  
Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.  
Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.  
A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

#### 11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/03/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.  
Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :  
- le montant du loyer  
- les conditions de sa révision, le cas échéant,  
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,  
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

#### 12) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.  
Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.  
L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

#### 13) CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.  
En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

SH

BD

MD

5

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

**14) ETAT DES LIEUX**

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

**15) ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

**16) FRAIS & HONORAIRES**

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

3 / 4

Fait à PARIS  
Le 30 avril 2010  
En 3 exemplaires

**Le Bailleur**

Madame DOUCOURE Seyba



**Le Locataire**

Monsieur DOUCOURE Bourahima  
Madame DOUCOURE Mariame

