CONTRAT DE LOCATION

BAIL DE TROIS ANS

Soumis aux dispositions de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Entre les soussignés :

demeur

ou la société civile* ..... dont le siège social est à COUNOUNS

identifiée sous le n° ....., RCS ....., représentée par ....., dûment habilité à cet effet par .....,

déclarant à 10 Route de Conflens 16450 St claud

Situation de famille [1] : ○ Célibataire ○ Marié(e) ○ Pacsé(e) (concubin)

Agissant solidairement en cas de co-locataires.

(*) Une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou indivision.

**Réservé aux bailleurs personnes physiques ou sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou indivision.*

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue aux clauses et conditions ci-après énoncées au locataire qui accepte les lieux ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse des locaux loués

N° 10 Bât ..... Appt .....

~~Rue~~ Route de Conflens

Ville St claud Code Postal 16450

Zones d'exposition au bruit (Art. L147-5 du Code de l'urbanisme) : [1]

Dans le cas où les lieux loués se situent aux abords d'un aérodrome civil ou militaire figurant sur une liste établie par arrêté ministériel le bailleur déclare que les lieux loués sont situés dans une zone de bruit : ○ A ○ B ☒ C

Zones de risques naturels et technologiques et/ou de sismicité *(Art. L125-5 du Code de l'Environnement) :* [1]

Les locaux sont situés :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles : ○ OUI ☒ NON
- dans une zone de sismicité définie par décret : ○ OUI ☒ NON

Locaux et équipements d'usage ~~privatif~~ : [2]

NATURE : ~~Appartement~~ Maison individuelle

SURFACE 120 m² ou VOLUME HABITABLE ..... m³

Composition des locaux loués

1 Salon 1 cuisine 3 chambres

1 Salle de Bain 1 Garage

Parties, équipements et accessoires d'usage communs : [1]

○ Gardiennage ○ Ascenceur ○ Chauffage collect. ○ Antenne TV collect. ☒ Garage

○ Interphone ○ Vide-ordures ○ Eau chaude collect. ☒ Espace (s) vert (s) ○ Cave

Destination des lieux : [2]

- à usage exclusif d'habitation principale
- à ~~usage mixte, habitation principale~~ et professionnel, ~~pour la profession libérale de~~ .....

Il est expressément interdit au locataire d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou indistrielle.

DURÉE

Le contrat est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives à compter du 01-08-2015 ***qui prendra fin le*** .....

TACITE RECONDUCTION-RENOUVELLEMENT

À défaut de congé, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au congé, une offre de renouvellement, pour une durée au moins égale à trois ans et un prix conforme aux dispositions légales et réglementaires. À défaut de congé ou d'offre de renouvellement donné suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de trois ans.

CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Pour l'échéance du contrat, le bailleur peut donner congé, à la condition de le justifier par l'un des trois motifs prévus par la loi, à savoir soit sa décision de vendre le logement, soit celle de le reprendre pour l'habiter ou le faire habiter soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur indique le motif pour lequel il est délivré.

Le congé doit, à peine de nullité, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé doit aussi reproduire, à peine de nullité, les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire, l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement. À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est

Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception, l'offre n'ayant pas été acceptée dans ce délai étant caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur des immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est délivré par un bailleur relevant des secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41-ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989. Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur pour reprise pour habiter doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le congé doit s'accompagner d'une offre de relogement qui doit correspondre aux critères définis par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, dans le cas où, à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de 70 ans et dispose, au moment de la notification du congé, de ressources annuelles inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance sauf lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 60 ans ou lorsque ces ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice en respectant un préavis de six mois.

Résiliation par le Locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signification par acte d'huissier, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois. Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire, s'il est âgé de plus de 60 ans, justifie un changement de domicile ou enfin lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Abandon du Domicile ou Décès du Locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an, à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code Civil
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Loyer et Charges

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de cinq cent quatre-vingt-dix € *payable mensuellement et d'avance le* 10 *de chaque mois, par termes de* 490 € *au bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire. Le premier paiement est fixé au* 04.07.2015

Justification du Loyer [1]

☒ I - Le montant du loyer a été librement fixé entre les parties.

☐ II - Le montant du loyer a été réévalué en application de l'article 17c) de la loi.

Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus et notamment les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles et donneront lieu à une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Le locataire reconnaît avoir eu communication des justificatifs pour la fixation de la provision.

Provision sur Charges

La provision sur charges est fixée à la somme mensuelle de 0 € *payable avec chaque terme de loyer.*

Révision du Loyer

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, de plein droit et sans formalités, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, à la date anniversaire de la prise

Dépôt de garantie

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de ..... € représentant un mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Ce dépôt de garantie n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement et ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, ces loyers ainsi que les charges devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues. Le dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au locataire.

Clause Particulière

Au cas de location à deux personnes au moins, les locataires s'engagent solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou des prorogations légales.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire les uns des autres, sans bénéfice de discussion ou de division, pour le cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des baux renouvelés ou prorogés, car alors celui-là restera tenu solidairement envers le bailleur, jusqu'à l'échéance du bail en cours à la date du congé ou jusqu'à la résolution ou la résiliation dudit bail, de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit.

Conditions Générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir :

- Le locataire reconnaît que le logement qui lui est loué est décent, qu'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et qu'il est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il prend donc les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance.
- Il ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement et par prêt, à aucune personne autre que chacune de celles reconnues par la loi comme susceptibles de bénéficier du transfert du contrat de location au cas de décès ou d'abandon de domicile du titulaire du bail.
- Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions au présent contrat. Il s'interdit d'avoir un chien relevant de la 1ère catégorie mentionnée à l'article L.211-12 du Code Rural.
- Il ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut d'un tel accord, il devra laisser les lieux, à son départ des lieux, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif ; au cas de transformations non autorisées ou de transformations autorisées mais réalisées sans respecter les règles de l'art et de sécurité qui mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du locataire.
- Il devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur sans délai toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.
- Il devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Si les travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail pourra être diminué, à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
- Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le bailleur visiter la chose louée, en vue de sa vente, chaque jour ouvrable, durant deux heures à condition d'avoir été prévenu par le bailleur au moins deux jours à l'avance.
- Il devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer pour une somme suffisante la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance, conformément aux dispositions de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur.
- Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de toute personne et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- Il devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes les contributions personnelles, taxe d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.
- Il devra avant son départ des lieux justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable. Il devra en outre indiquer sa nouvelle adresse au bailleur.
- Il devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble ou au règlement de copropriété s'il en existe, et satisfaire en conséquence aux observations ou injonctions du bailleur, du gérant ou du syndic.

Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception, l'offre n'ayant pas été acceptée dans ce délai étant caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur des immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est délivré par un bailleur relevant des secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41-ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989. Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur pour reprise pour habiter doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le congé doit s'accompagner d'une offre de relogement qui doit correspondre aux critères définis par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, dans le cas où, à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de 70 ans et dispose, au moment de la notification du congé, de ressources annuelles inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance sauf lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 60 ans ou lorsque ces ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice en respectant un préavis de six mois.

Résiliation par le Locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signification par acte d'huissier, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois. Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire, s'il est âgé de plus de 60 ans, justifie un changement de domicile ou enfin lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Abandon du Domicile ou Décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an, à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code Civil
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Loyer et Charges

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de cinq cent quatre-vingt-quatre euros ..... €
payable mensuellement et d'avance le 10 ..... *de chaque mois, par termes de* 450 euros ..... €
au bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire. Le premier paiement est fixé au 04.01.2015 .....

Justification du loyer [1]

☒ I - Le montant du loyer a été librement fixé entre les parties.

☐ II - Le montant du loyer a été réévalué en application de l'article 17c) de la loi.

Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus et notamment les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles et donneront lieu à une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Le locataire reconnaît avoir eu communication des justificatifs pour la fixation de la provision.

Provision sur charges

La provision sur charges est fixée à la somme mensuelle de 0 ..... € *payable avec chaque terme de loyer.*

Révision du loyer

Le loyer ~~ainsi fixé~~ sera révisé chaque année, de plein droit et sans formalités, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, à la date anniversaire de la prise

Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location des lieux, même pour une durée si faible soit elle, est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location.

Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou des charges ou de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier de justice demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit (*). À défaut d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, et un mois après un commandement d'avoir à régulariser délivré par huissier de justice demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Il en ira de même et la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après un commandement de faire délivré par huissier en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

(*) Se reporter à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Dispositions diverses

Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente location, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à l'adresse indiquée ci-dessus.

Enregistrement et frais

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par une des parties, les droits d'enregistrement seront supportés par celle-ci.

État des lieux

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues comme ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Pièces annexes

Sont annexés à l'exemplaire remis au locataire qui reconnaît les avoir reçus : (2)

- l'état des lieux établi à l'occasion du présent bail,
- une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges,
- l'information sur les modalités de réception des services de télévision,
- l'état des risques naturels et technologiques majeurs prévu par l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 (se renseigner auprès de la Mairie ou de la Préfecture),
- le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- le constat de risque d'exposition au plomb obligatoire lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949,
- l'acte de caution solidaire, le cas échéant.

Fait à St Cloud Le 01.08.2015 En 2 exemplaires dont un pour chacune des parties ; plus un pour l'enregistrement s'il est requis.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé",	Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé",
	Lu et approuvé

REPRODUCTION – 70, rue de la Pompe – 75116 PARIS

Art. 17 c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

NOTA – Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 article 9 III : l'article 9 I de la présente loi est applicable aux contrats en cours.

Art. 18 Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au (b) de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au (c) du même article.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Art. 19 Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Art. 20-1 Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

Art. 24 Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du Code Civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

Elles sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État incombant au bailleur.

Art. 24-1 Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une association précitée peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du Code de procédure Civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (JO 31 janvier 2002).

Art. 1 - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2 - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3 - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4 - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Art. 5 - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6 - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Art. 7 - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'État à l'outre-mer et la secrétaire d'État au

DES LIEUX — A LA REMISE DES CLES

ETAT

Entre les soussignés :

LE BAILLEUR

M la

né(e) le ... 2012

personne physique, personne morale, demeurant

à la couronne 16400

Situation de famille (1) : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Divorcé(e) ☒ Autres : Concubin

LE LOCATAIRE

M ...

né(e) ...

personne physique, personne morale, demeurant

à St cland 16470

Situation de famille (1) : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Divorcé(e) ☒ Autres : Concubin

Il a été contradictoirement constaté l'état des lieux loués à (adresse) : 10 Route de Compiègne 16470 St cland

Étage : ..... N° Garage ou Parking : ..... N° Cave ou Cellier : .....

LÉGENDE : (2) 1 ÉTAT NEUF — 2 BON ÉTAT — 3 MAUVAIS ÉTAT

		OBSERVATIONS
EXTÉRIEUR		
Clôture	☒	3
Volets	☒	3
Fermetures	☒	3
Interphone	☐	
Terrasse	☒	3
Balcons	☐	
Parking	☐	
Toiture	☒	3
Cheminée (s)	☒	3
Antenne (s)	☐	
Parabole (s)	☒	3
Portail	☒	3
Boîte à lettre	☒	3
Fosse septique	☐	
Jardin	☒	3
Allée	☐	
Bordure	☐	
ENTRÉE		
Menuiseries	☒	3
Murs	☒	3
Sol	☒	3
Plafond	☒	3
SÉJOUR 1		
Menuiseries		
Murs	☒	3
Sol	☒	3
Plafond	☒	3
SÉJOUR 2		
Menuiseries	☐	
Murs	☐	
Sol	☐	
Plafond	☐	
CHAMBRE 1		
Menuiseries	☒	3
Murs	☒	3
Sol	☒	3
Plafond	☒	3

Cuisine

C NC

W.C.

C NC

Équipements

C NC

Extérieur

C NC

Divers

C NC

TOTAL DES FRAIS DE REMISE EN ÉTAT ..... €

Relevé des compteurs

Électricité		Eau	Chauffage	Gaz
J	N			

Le présent état des lieux a été dressé par le locataire sortant et le propriétaire ou son mandataire.

Les frais de remise en état des équipements et des lieux ainsi que les frais de remplacement des manquants à l'inventaire seront déduits du montan du dépôt de garantie à restituer par le bailleur au locataire, le locataire s'engageant à payer l'éventuelle différence si le montant des frais s'avère supérieu au dépôt de garantie précité.

Nouvelle adresse du locataire sortant : _____

Fait à ..... Le ..... En ..... exemplaires dont un pour chacune des parties ; plus un pour l'enregistrement s'il est requis.

LE BAILLEUR	CAUTION	LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"	Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"	Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

3 581791 333111

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

TERMES DU CONTRAT (1)

C CONFORME NC NON CONFORME

É	O	F
ENTRÉE		
C NC		
SÉJOUR		
C NC		
CHAMBRE 1		
C NC		
CHAMBRE 2		
C NC		
CHAMBRE 3		
C NC		
SALLE DE BAINS OU SALLE D'EAU		
C NC		