

BAIL D'HABITATION

"BAILLEUR"

© AVOVENTES.FR

"LOCATAIRE"

© AVOVENTES.FR

PRESENCE - REPRESENTATION

© AVOVENTES.FR

g
fco

TERMINOLOGIE

Les parties seront ci-après respectivement dénommées le "**BAILLEUR**" et le "**LOCATAIRE**".

SOLIDARITE

En cas de pluralité de bailleurs, y compris des époux ou des personnes liées par un pacte de solidarité, chacun est tenu à l'exécution solidaire et indivisible du bail. Il est entendu que la dénomination "**BAILLEUR**" employée au présent contrat ne contrevient pas à cette solidarité.

Au même titre, en cas de pluralité de locataires, y compris des époux ou des personnes liées par un pacte de solidarité, chacun est tenu à l'exécution solidaire et indivisible du bail. Il est entendu que la dénomination "**LOCATAIRE**" employée au présent contrat ne contrevient pas à cette solidarité.

En cas de colocation, c'est-à-dire en cas de location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, la règle retenue est celle de la conclusion d'un contrat unique s'imposant à chacun d'eux.

La solidarité du locataire, y compris marié ou lié par un pacte de solidarité, ou du colocataire, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire ou colocataire figure au bail.

A défaut, cette solidarité s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Cette solidarité s'applique tant au loyer et à ses accessoires qu'aux obligations et charges de toutes sortes dues en vertu du bail ou de la loi.

REGIME JURIDIQUE ET OBJET DU CONTRAT

Le **BAILLEUR** loue au **LOCATAIRE**, qui accepte, en application de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, des textes subséquents et des dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil, les locaux dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **LANGUIDIC (MORBIHAN) 56440 Lieu-dit La Métairie de Guerzelin,**

Une propriété bâtie comprenant :

1°) Une longère à usage d'habitation, avec :

- au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, un salon, une cuisine, un dressing, une chambre, une salle de bain et un WC,
- au premier étage : deux chambres, salle de bain avec WC et une grande pièce.

Hangar, jardin et étang.

2°) Terrain attenant en nature de pré, bois et lande.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YC	2	LA METAIRIE DE GUERZELIN	00 ha 19 a 65 ca
YC	3	510 RTE DE LA METAIRIE	00 ha 14 a 00 ca
YC	70	BOD KESTEN	04 ha 61 a 35 ca

Total surface : 04 ha 95 a 00 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois années à compter du 29 mars 2023, qui prendra fin le 28 mars 2026.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du contrat.

RENOUVELLEMENT

A son expiration et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le contrat se renouvellera et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement, de quelque manière que le renouvellement précédent ait eu lieu.

OFFRE DE RENOUVELLEMENT

A défaut de congé, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le **BAILLEUR** pourra offrir au **LOCATAIRE** le renouvellement de son contrat pour une durée, moyennant un loyer et à des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

RENOUVELLEMENT TACITE

A défaut de congé, ou d'une offre spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée.

OPPOSITION A RENOUVELLEMENT

Le **BAILLEUR** aura la faculté de s'opposer au renouvellement du bail en vue de reprendre les biens loués soit pour son habitation personnelle ou celle de ses proches, soit pour les vendre, ou encore s'il justifie d'un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le **LOCATAIRE** de l'une de ses obligations.

RESILIATION ANTICIPEE

RESILIATION PAR LE LOCATAIRE

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au **BAILLEUR** selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

ABANDON DES LIEUX PAR LE LOCATAIRE

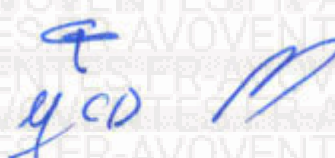
Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le **BAILLEUR** peut mettre en demeure par acte d'huissier de justice le **LOCATAIRE** de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement.

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

La résiliation du bail est constatée par le juge des contentieux de la protection dans des conditions prévues par voie réglementaire.

RESILIATION PAR LE BAILLEUR

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.



EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François ANGE notaire à QUIBERON le 29 mars 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LORIENT 1.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" ou "**LE LOGEMENT**" au sens du contrat.

Le **LOCATAIRE** déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité.

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué :

- correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que ces caractéristiques sont définies par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002.

Le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** déclarent :

- d'une part, avoir été avertis du dispositif d'encadrement des loyers d'habitation ainsi que de son champ d'application géographique, tel qu'il résulte du décret numéro 2012-894 du 20 juillet 2012,
- et d'autre part, que le logement n'est pas meublé comme ne comportant pas l'ensemble du mobilier tel qu'énoncé à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

ETAT CIVIL - SITUATION MATRIMONIALE

Le **LOCATAIRE** certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au **BAILLEUR** toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civil de solidarité), à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du **BAILLEUR** à ce sujet, notamment vis-à-vis des notifications et significations faites en application de la loi du 6 juillet 1989 qui seraient alors de plein droit opposables à tout occupant, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de cette loi. Etant précisé que dans l'hypothèse où le bail est consenti à un locataire unique qui conclut par la suite un pacte civil de solidarité, ce bail ne devient pas automatiquement commun au partenaire pacsé, ce dernier ne peut donc pas prétendre à la qualité de locataire, mais il devient solidaire pour le paiement des loyers. Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité doivent alors faire ensemble la demande de co-titularité auprès du **BAILLEUR** qui ne peut refuser si les conditions sont remplies.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du **LOCATAIRE**. Celui-ci ne pourra donc y exercer, même temporairement, aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le **LOCATAIRE** ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.

Le **LOCATAIRE** s'engage à se conformer à ces dispositions et à informer immédiatement le **BAILLEUR** de tout changement de résidence principale.

La superficie habitable du **BIEN LOUE** est d'environ 234 m²

La définition de la surface habitable figure à l'article R 156-1 alinéas 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le **BAILLEUR** supporte, à la demande du **LOCATAIRE**, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté

4
JCD

Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation, il est désormais possible de former cette demande par requête. Le tribunal se prononce alors sans débat préalable.

CONGE

MODALITES

Tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le congé donné par le **BAILLEUR** devra être notifié au **LOCATAIRE** au moins six mois à l'avance.

Le congé donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** au moins trois mois à l'avance.

Ce délai est ramené à un mois, si le **LOCATAIRE** :

- vient à être muté ou perd son emploi,
- trouve un premier emploi,
- retrouve un emploi après une perte d'emploi,
- devient bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ou si son état de santé nécessite un changement de domicile,
- se voit attribuer un logement social,
- loue un logement situé dans une zone dite "tendue".

Le **LOCATAIRE** doit, pour bénéficier du délai réduit de préavis, préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congés, à défaut le délai de préavis sera de trois mois.

Chaque délai ci-dessus fixé constitue le "délai de préavis" au sens du présent contrat.

MOTIFS

Le congé du **BAILLEUR** devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le **LOCATAIRE** ne devra justifier son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu.

EFFETS

En cas de congé motivé notifié par le **BAILLEUR**, le **LOCATAIRE** ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le logement.

En cas de congé notifié par le **LOCATAIRE**, celui-ci, sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le **BAILLEUR**.

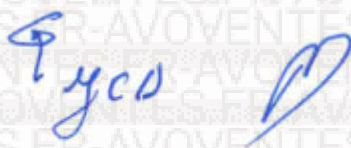
A l'expiration du délai de préavis, le **LOCATAIRE** sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

USAGE

Le **BAILLEUR** est tenu de remettre au **LOCATAIRE** un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité



physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, et répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le logement en bon état d'usage et de réparation, et les équipements accessoires de ce logement en bon état de fonctionnement. Dans la mesure où le logement comporterait de l'électroménager, il est ici précisé que ce dernier est laissé à la disposition du **LOCATAIRE** sans garantie de fonctionnement.

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination. Il ne devra en outre être effectué aucun trou dans les faïences, les boiseries, les PVC et les fenêtres du logement.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, peuvent être réalisés aux frais du **LOCATAIRE**. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du **BAILLEUR**. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du **BAILLEUR**. Au départ du **LOCATAIRE**, le **BAILLEUR** ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte, ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par le décret numéro 2016-1282 du 29 septembre 2016.

Le **LOCATAIRE** pourra détenir un ou plusieurs animaux domestiques dans son logement dès lors qu'il assure la jouissance paisible des lieux et de l'immeuble. Il reste donc responsable des dégâts et des troubles anormaux de voisinage que son animal peut causer. Toutefois, la détention d'un chien dangereux appartenant à la première catégorie (chiens d'attaque) est interdite.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le **LOCATAIRE** devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

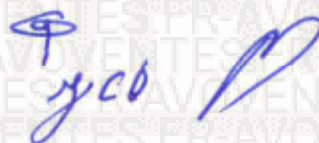
En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

ASSURANCE

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « Police Multirisque Habitation ».

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

En matière de copropriété, chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.



VISITE

Le **BAILLEUR** pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le **LOCATAIRE** au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. Toutefois, en cas de vente, ce droit de visite ne peut s'exercer qu'à compter seulement de la purge effective du droit de préemption du **LOCATAIRE**. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter de la notification par le **LOCATAIRE** de son intention de quitter le bien loué.

ENTRETIEN - REPARATIONS

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Durant l'exécution de ce contrat de location, le **LOCATAIRE** aura la charge de l'entretien courant des équipements du logement, ainsi que des réparations locatives sauf en cas de vétusté, malfaçon, ou force majeure.

Le mobilier présent devra être entretenu selon l'usage en vue d'en assurer la conservation.

L'entretien et le débouchage des canalisations seront à sa charge. Il les protégera contre la gelée, ainsi que les compteurs, robinets sous peine d'engager sa responsabilité pour toute détérioration sur ces installations causée de ce fait. Il veillera à ce que ne soient pas jetés dans les systèmes d'évacuation (notamment les toilettes) de produits de nature à détériorer ou nuire au bon fonctionnement de la fosse septique. Il est, en toutes hypothèses durant la durée de ce contrat de location, responsable de sa remise en état à ses frais.

Tous les frais occasionnés par sa consommation d'eau, d'électricité, de gaz et ceux résultant de tous autres abonnements et branchements durant l'exécution des présentes dans le bien loué seront supportés par le **LOCATAIRE**.

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et trois ans pour les autres. Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Lorsqu'il s'agit d'une chaudière collective, la mise en œuvre du contrôle et de l'entretien s'effectue à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble (article R 224-41-5 du Code de l'environnement).

Le **LOCATAIRE** devra procéder au ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. En présence de cheminées en service, il devra, à ses frais, procéder à leur entretien courant au moins une fois par an et en justifier auprès du **BAILLEUR** ainsi que lors de l'état des lieux de sortie.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives, en ce compris les réparations rendues nécessaires par la vétusté quelles qu'elles soient.

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du **BAILLEUR**.

TROUBLES DE JOUISSANCE

Le **LOCATAIRE** devra souffrir sans indemnité la réalisation par le **BAILLEUR** de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état de la chose louée entrant dans ses obligations, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance

9
JCN

énergétique, sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à vingt et un jours.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le **LOCATAIRE** ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Sous réserve des autorisations d'urbanisme et autres à obtenir, toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

LOCATAIRE PROTEGE

Si le **LOCATAIRE** est âgé de plus de soixante-cinq ans et a des ressources inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution de logements locatifs conventionnés, le **BAILLEUR** en cas de reprise pour habiter, doit lui proposer un logement décent soit lors de la délivrance du congé soit pendant le délai de préavis. Il en est de même si le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressource précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par arrêté du ministre chargé du logement.

Le tout sauf si le **BAILLEUR** entre lui-même dans cette catégorie d'âge et de ressource.

LOCATAIRE VIOLENT

La jouissance du logement conjugal ou commun est attribué au conjoint ou au partenaire qui n'est pas l'auteur des violences, et ce même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence. Le tout sauf ordonnance spécialement motivée justifiée par des circonstances particulières.

DECES DU LOCATAIRE OU ABANDON DE DOMICILE

Le contrat de location est résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire ou par son décès.

Selon les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 modifié, ce contrat pourra être continué ou transféré au conjoint survivant, au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin notoire du **LOCATAIRE**, à défaut de conjoint survivant ou au décès de ce conjoint il échouera à ses ascendants, à ses descendants, ou encore aux personnes dont il avait la charge depuis au moins un an à la date de ces événements.

En cas de décès du **LOCATAIRE**, les héritiers et représentants et tous autres coobligés sont tenus solidairement et invisiblement au paiement des loyers, accessoires et frais de significations qui leur sera faites en vertu des dispositions de l'article 877 du Code civil.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200,00 EUR)**, payable mensuellement et d'avance, le 5 de chaque mois, par termes de **SIX CENTS EUROS (600,00 EUR)**, et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à l'expiration du bail.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et

jeu 8

qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4^e trimestre de l'année 2022, soit un indice de 137,26.

Pour les besoins de l'indexation du loyer à chaque date anniversaire du bail, le dernier indice connu sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente conformément au calcul suivant :

Nouveau montant du loyer = Montant du loyer en vigueur x Le dernier indice connu à la date anniversaire du bail / L'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision.

Il appartient au **BAILLEUR** de demander chaque année l'application de cette révision, à défaut de l'avoir demandée au cours de l'année, il sera réputé avoir renoncé à la révision pour celle-ci.

CHARGES

Accessoirement au loyer, le **LOCATAIRE** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont définies par la loi, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

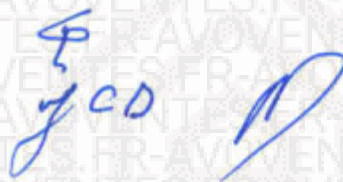
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- et des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférentes, qui correspondent à des services dont le **LOCATAIRE** profite directement.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le **BAILLEUR** devra en communiquer au **LOCATAIRE** le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition, cette transmission pourra avoir lieu par voie postale ou dématérialisée à la demande de ce dernier. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du **LOCATAIRE**.

Lorsque la régularisation des charges locatives n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième s'il en fait la demande. Le bailleur dispose d'un délai de trois ans à compter de la date d'exigibilité des charges pour en réclamer le paiement, le locataire dispose également du même délai pour contester le montant de la provision sur charges.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application des dispositions de l'article 18 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 fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée.



PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

En cas de pluralité de locataires, le paiement pourra être demandé à l'un seul d'entre eux pour la totalité, compte tenu de la solidarité existant entre eux.

DEPOT DE GARANTIE

Le **BAILLEUR** ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie restera sur le compte du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum d'un mois après remise des clés si l'état des lieux est conforme avec celui d'entrée sinon dans les deux mois, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

A défaut de restitution dans le délai légal, la somme portera intérêt au taux de dix pour cent du loyer mensuel par mois de retard.

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le **LOCATAIRE** au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, ou de non-respect de la destination des locaux, ou de dégradations volontaires ou par négligence constatées, la présente location sera résiliée de plein droit.

Il est précisé que le commandement de payer, délivré pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile immobilière familiale, doit être signalé par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) lorsque l'ancienneté ou le montant de la dette dépasse un seuil fixé par arrêté préfectoral. Si le commandement de payer est délivré par une personne morale autre qu'une société civile immobilière familiale, alors le bailleur aura l'obligation de saisir la CCAPEX dans un délai de deux mois avant l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail.

Le **BAILLEUR** peut alors demander à un huissier de convoquer le **LOCATAIRE** devant le juge afin que celui-ci constate la résiliation du bail et ordonne l'expulsion. Cette convocation doit également être envoyée par l'huissier au préfet au moins deux mois avant la date de l'audience, à défaut la demande en résiliation sera considérée comme irrecevable.

L'expulsion du **LOCATAIRE** sera poursuivie, s'il y a lieu, en référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le **LOCATAIRE**, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée ou d'appel de ce dernier.

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

- La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette.
- Le montant mensuel du loyer et des charges.
- Le décompte de la dette.



- L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion.
- Une mention de la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière.
- Une mention de la faculté pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil.

De même, en cas de défaut d'assurance du **LOCATAIRE** contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE** et deux mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, et l'expulsion du **LOCATAIRE** poursuivie, s'il y a lieu, en référé, conformément aux dispositions de l'article 7 de cette loi, sous réserve de l'appel de ce dernier.

Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction du dernier paragraphe de l'article 7.

INFORMATION DES PARTIES

En ce qui concerne le LOCATAIRE :

L'article 1751 du Code civil qui institue une cotitularité du bail ne joue qu'entre époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. En cas de séparation, le concubin ne figurant pas au contrat de bail ne peut pas demander l'attribution du logement.

Si le ou la concubine du **LOCATAIRE** ne figure pas au contrat de bail, il n'a droit au logement loué qu'en cas d'abandon du domicile par le **LOCATAIRE** ou de décès dudit **LOCATAIRE**, étant précisé que le concubinage doit avoir une durée d'au moins une année.

En ce qui concerne le BAILLEUR s'il s'agit d'une personne morale :

Le congé donné par le **BAILLEUR** personne morale pour reprise n'est possible que s'il est une société civile immobilière dite "familiale" (société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus) et au profit de l'un des associés de cette société.

Obligation de remettre au locataire un logement décent :

Les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

"Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée."

A compter du 1^{er} janvier 2023, et en application des dispositions du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an est inférieure à 450 kilowattheures.

A compter du 1^{er} janvier 2025 le critère de performance énergétique va changer, le niveau de performance du logement décent sera compris entre la classe A et la classe F, en conséquence les habitations relevant de la classe G ne seront plus considérées comme décentes et ne pourront plus être louées.

A compter du 1^{er} janvier 2028, ce seront les logements de la catégorie F qui ne seront plus considérés comme décents puis, à compter du 1^{er} janvier 2034, ce seront ceux de la catégorie E, et ils ne pourront plus être loués.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des

Fyco

décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Le logement doit en outre toujours répondre aux exigences du règlement sanitaire départemental.

Obligation de communication si logement sous le régime de la copropriété :

Le copropriétaire **BAILLEUR** est tenu de communiquer au **LOCATAIRE** les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, en précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Impôts directs locaux :

Le **BAILLEUR** est tenu à une obligation d'information du comptable public sur le déménagement du **LOCATAIRE**, cette obligation n'existe pas si le départ du **LOCATAIRE** a lieu avant la mise en recouvrement du rôle, ou en cas de déménagement dans le ressort du poste comptable, ou si le locataire a fait connaître au comptable son déménagement.

FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS

Le **LOCATAIRE** s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au **BAILLEUR** et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Fait à LANGUIDIC,
Le 29 mars 2023

Signatures

Three handwritten signatures in blue ink are visible. One signature is on the left, another is in the middle, and a third is on the right. They appear to be the signatures of the parties involved in the agreement.