

## LIEUX D'AISANCE

L'accès s'effectue par une porte de distribution en mauvais état. Je relève quelques traces de champignons noirâtres.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

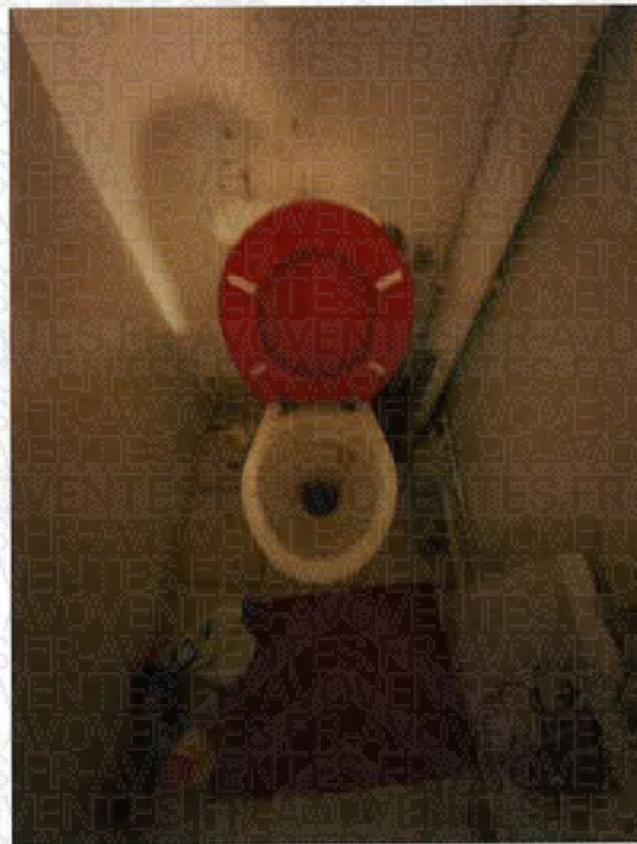
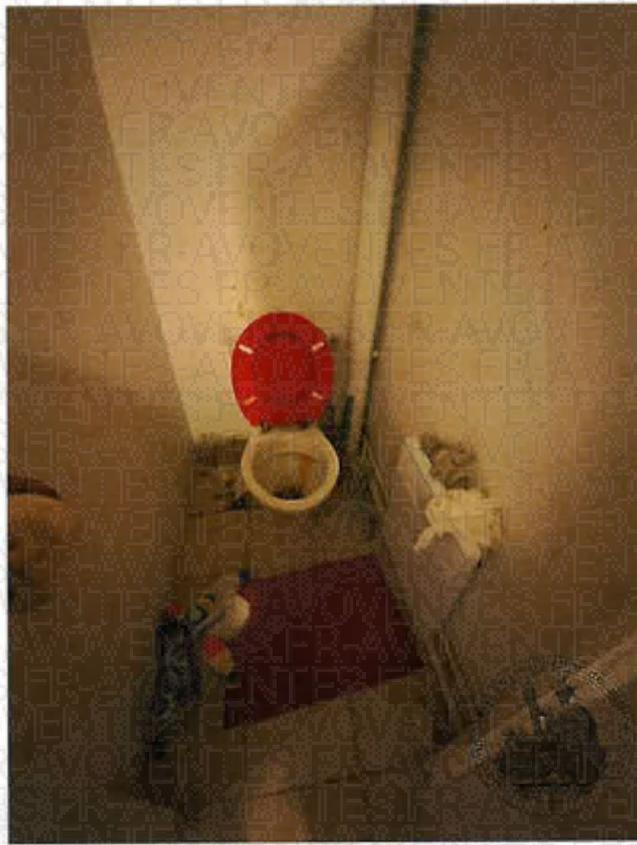
Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état. Je relève de multiples traces de champignons noirâtres.

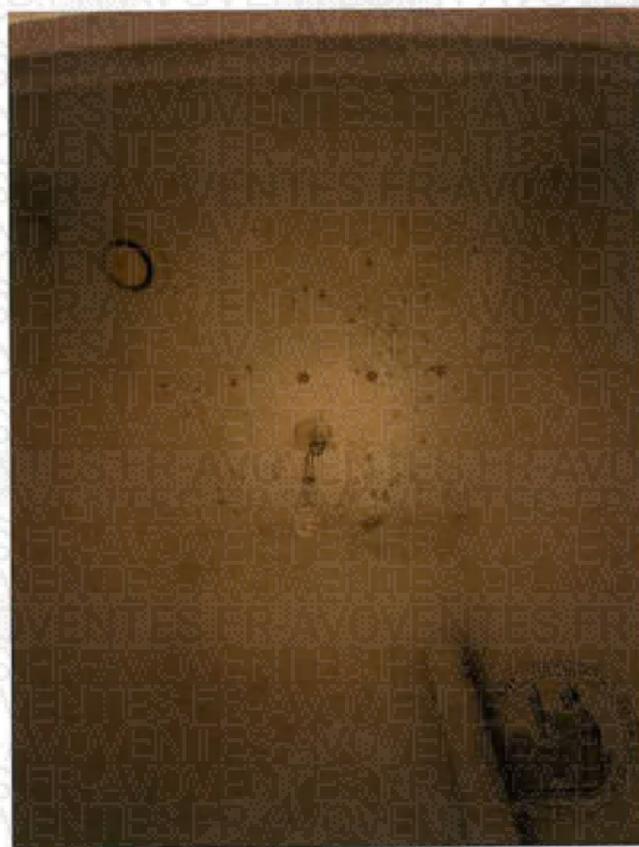
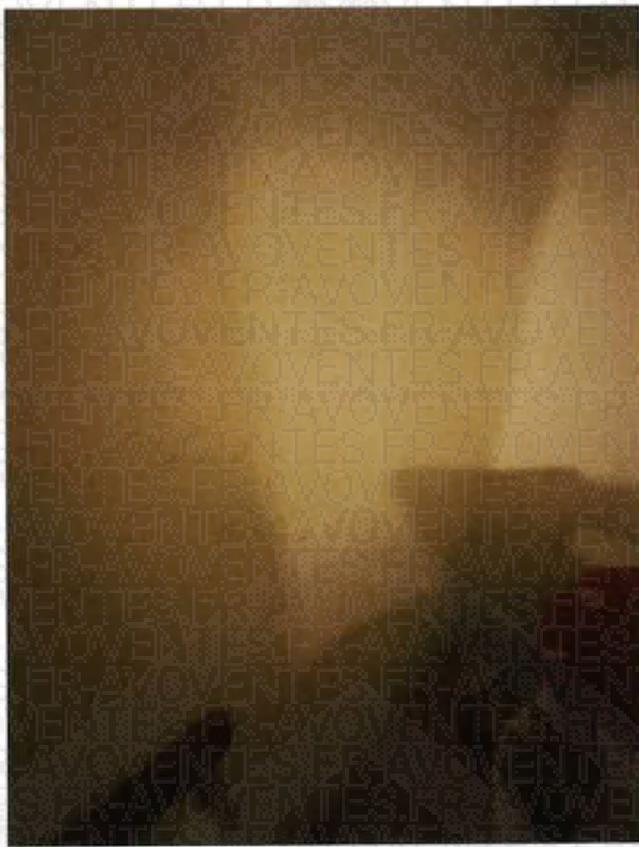
Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état. Je relève de multiples traces de champignons noirâtres.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un convecteur électrique en bon état
- un WC sur pied en mauvais état Sale.



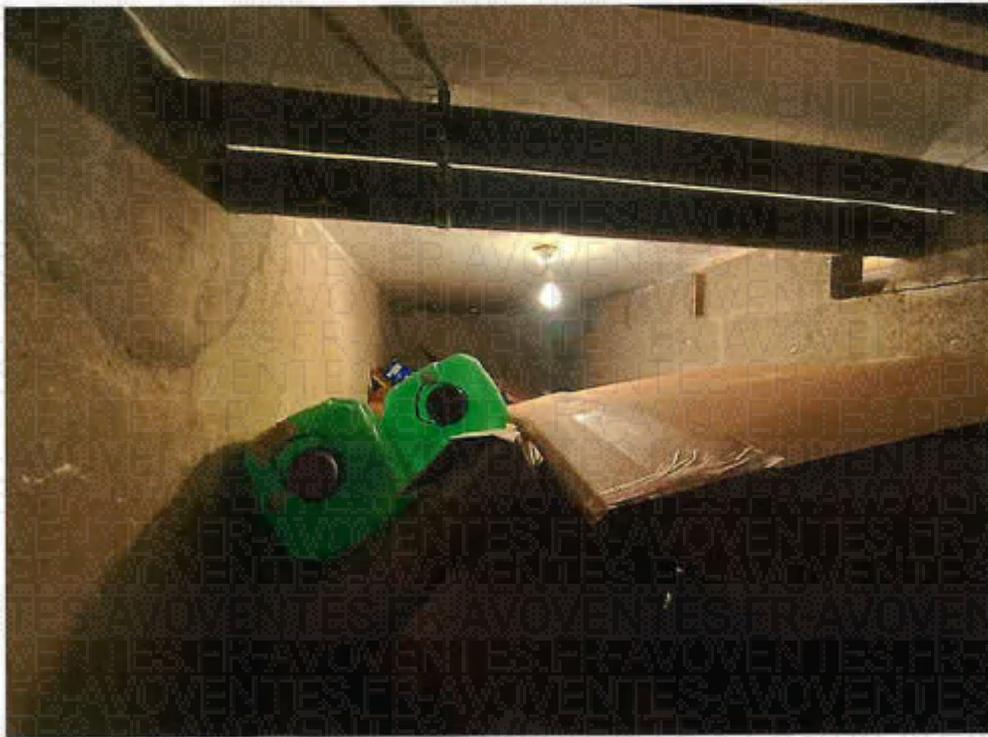




**CAVE FOND GAUCHE ET 2 PLACES DE STATIONNEMENT EXTÉRIEUR NON LOCALISÉES.**

La cave est encombrée, impossible d'y accéder.





## APT 6B 1ER ÉTAGE GAUCHE

Sur place, locataire, ainsi déclaré, à qui j'ai préalablement exposé mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission, me laisse accès aux lieux.

Sur mon interpellation, ce dernier me déclare occuper le bien seul, payer un loyer mensuel de 720 euros charges comprises et ne pas avoir de retard de loyer.

Toujours sur mon interpellation, il me précise être assuré contre les risques locatifs chez SOGESSUR.

### CUISINE OUVERTE

Le sol est recouvert de carrelage en bon état. Je relève un carreau cassé.

Une partie des murs est recouverte de faïence en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

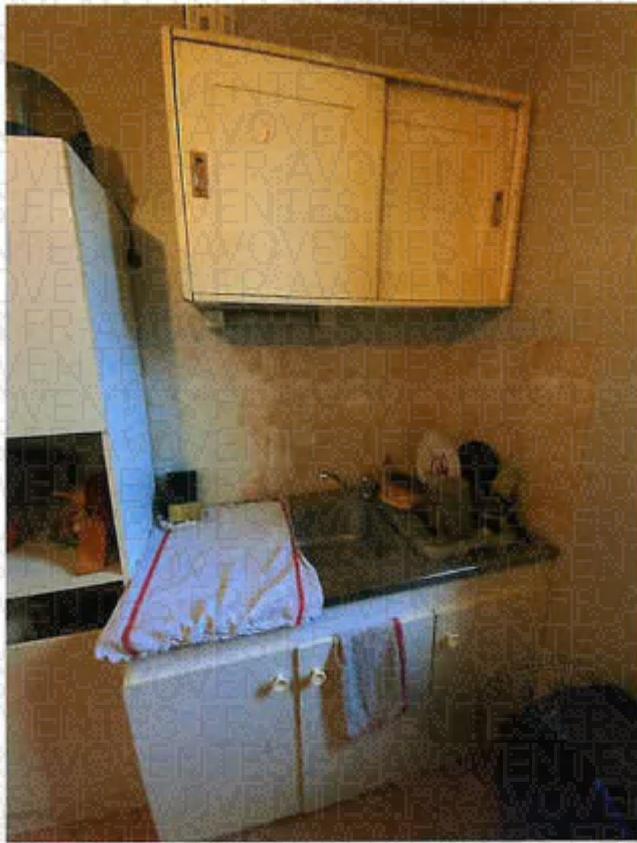
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtrés en bon état, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois. En état de fonctionnement.

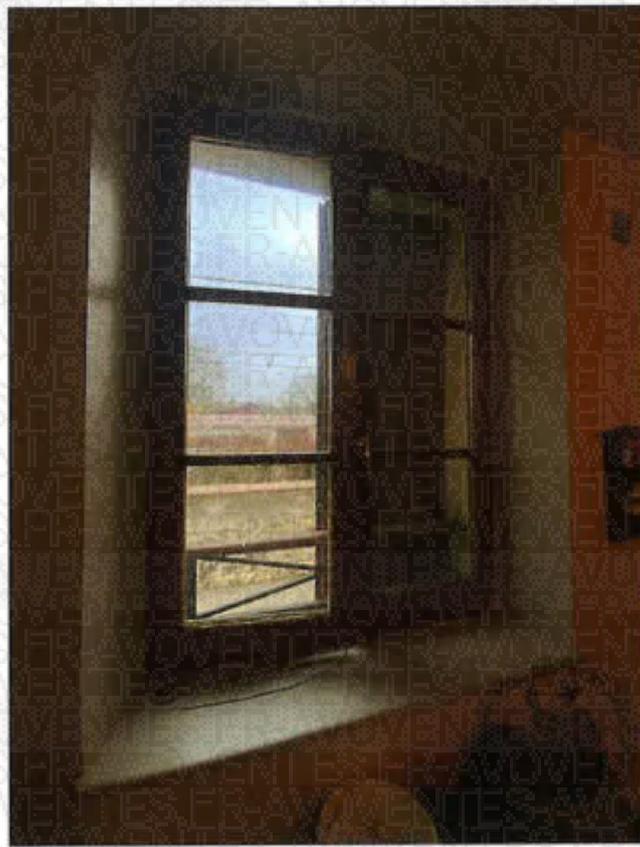
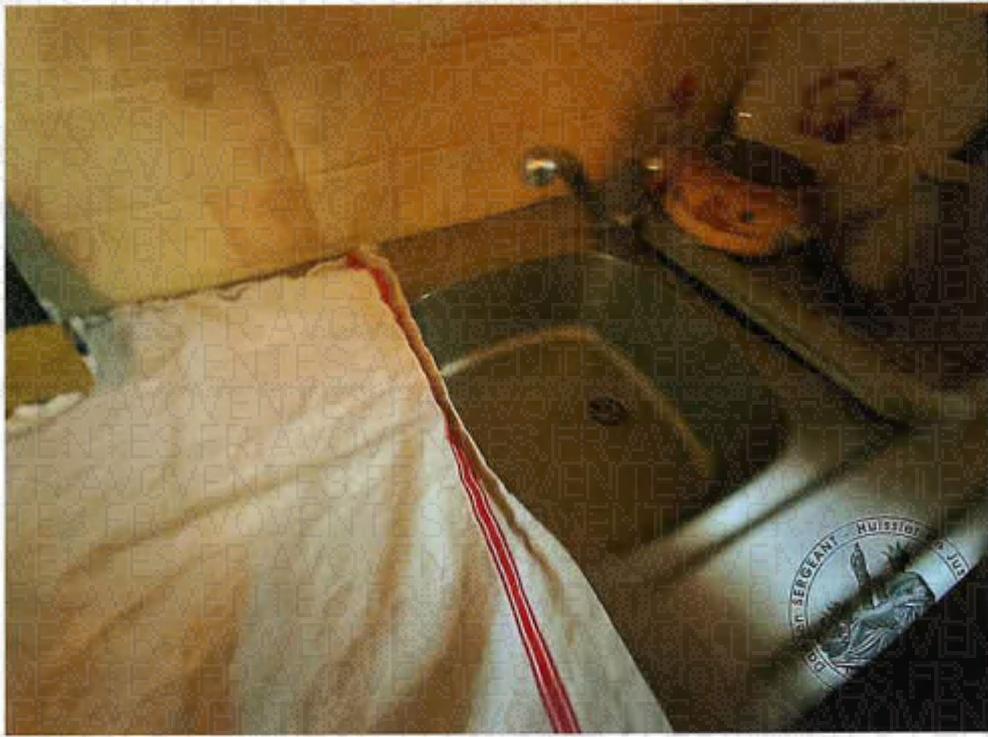
Pour les éléments d'équipement, je relève :

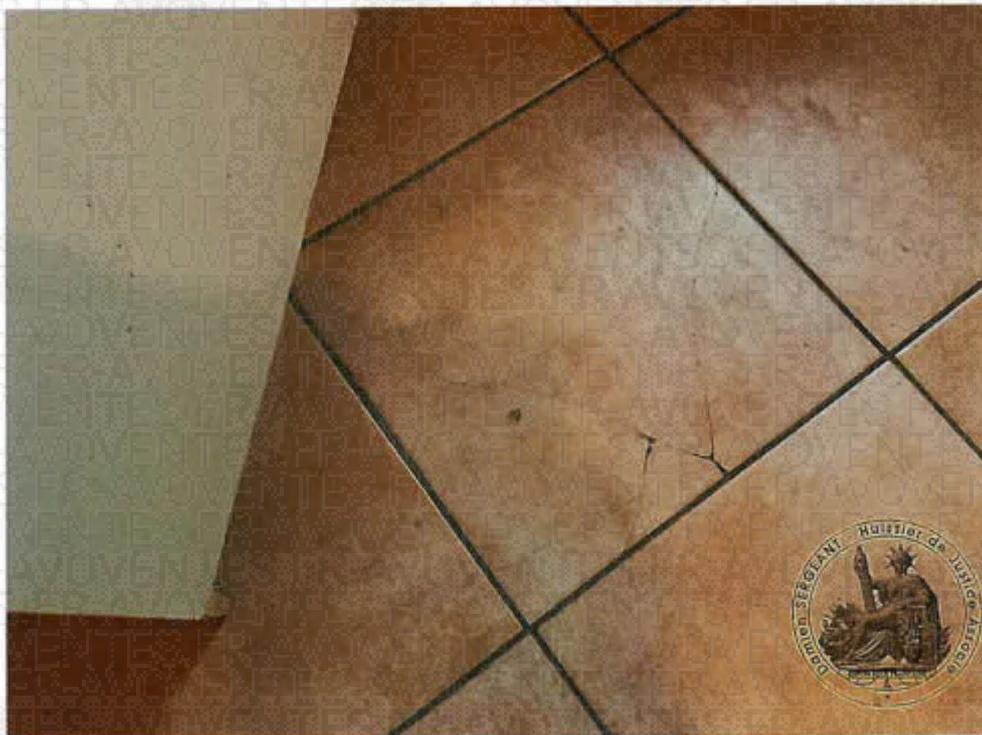
- radiateurs En état de fonctionnement
- un évier en inox en bon état Sur meuble 3 portes.

Le locataire me précise que les équipements lui appartiennent.









## SÉJOUR

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état. En état de fonctionnement.

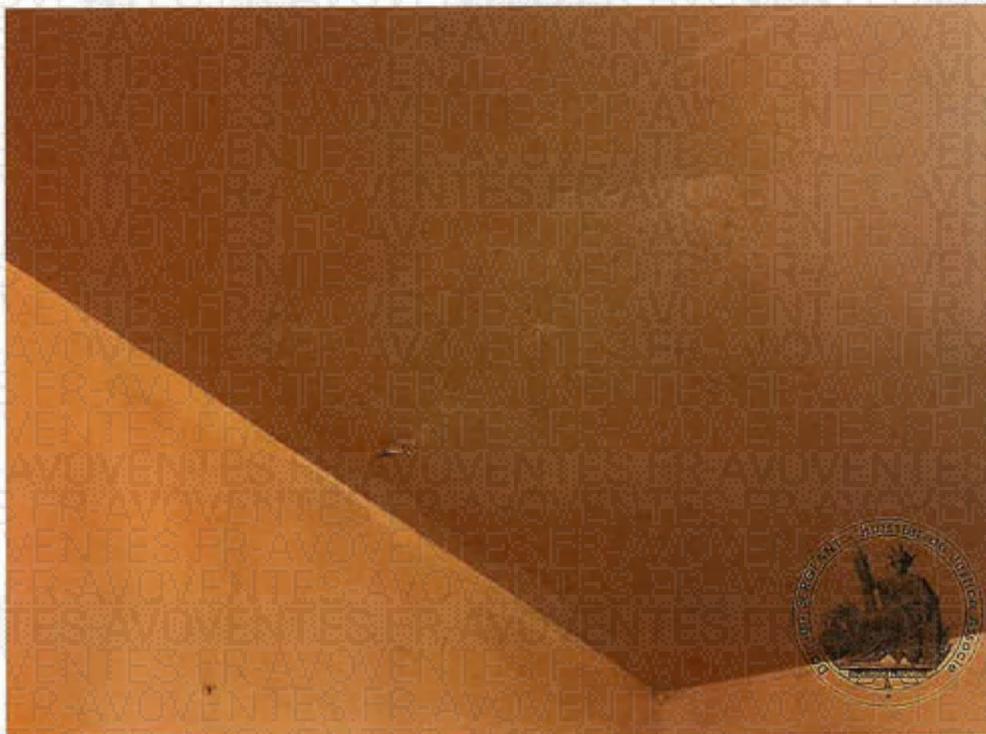
Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état moyen. Je relève quelques tâches (et dessins.).

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, suspension, avec ampoules. Je relève une trace d'humidité.  
L'occupant me déclare spontanément : « Il y a une fuite depuis les combles ».

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une portes-fenêtres En état de fonctionnement, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.





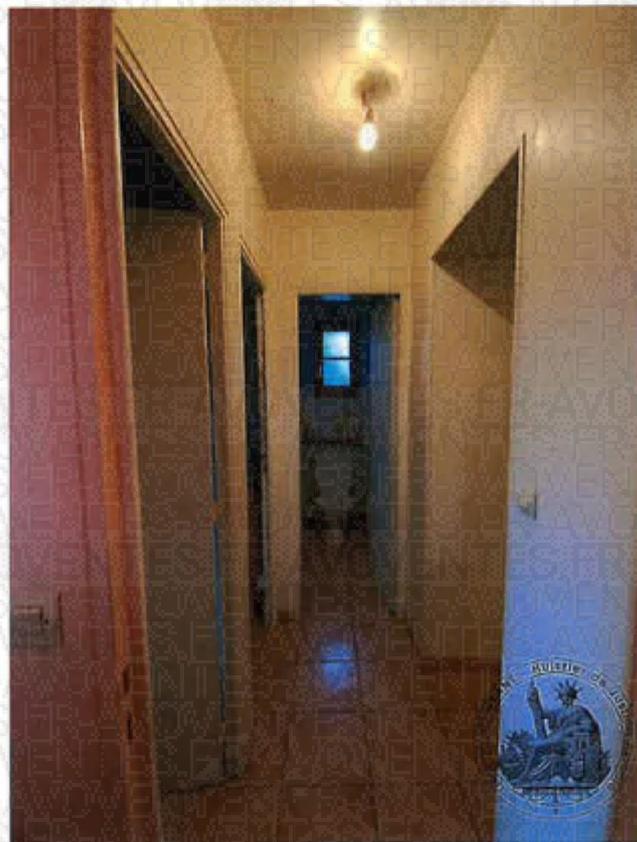
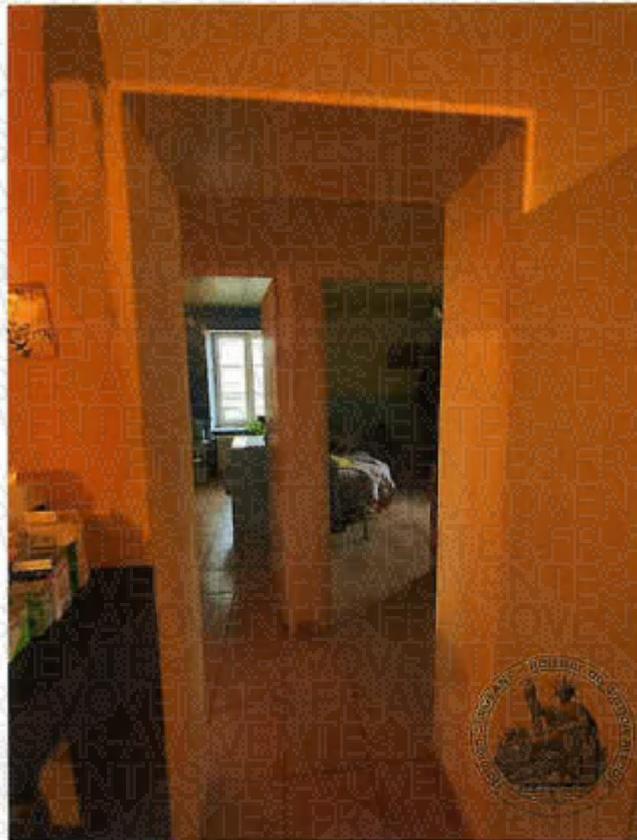
## DÉGAGEMENT

L'accès s'effectue par une baie libre en bon état.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



## LIEUX D'AISANCE

L'accès s'effectue par une porte de distribution en bon état. En état de fonctionnement.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état moyen.

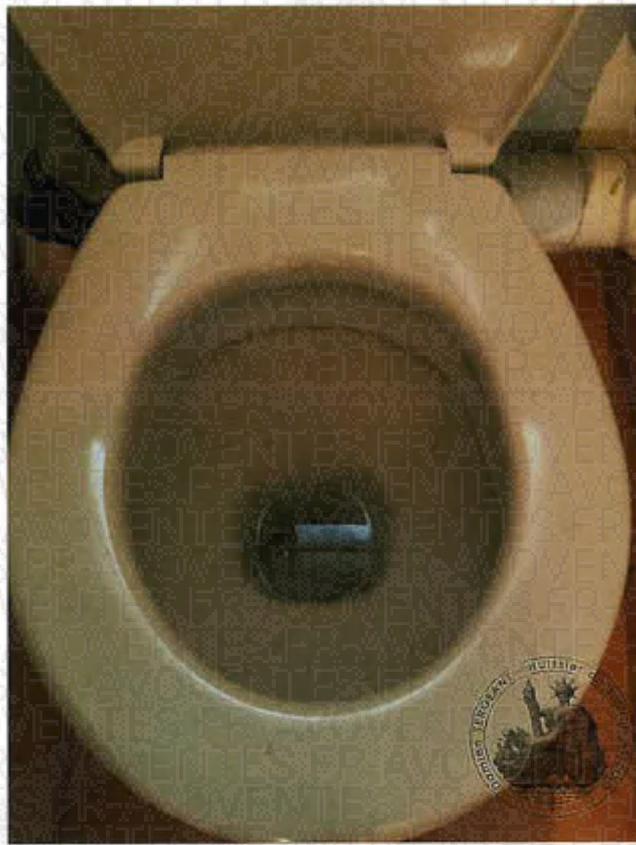
Le plafond est recouvert de peinture en état moyen.

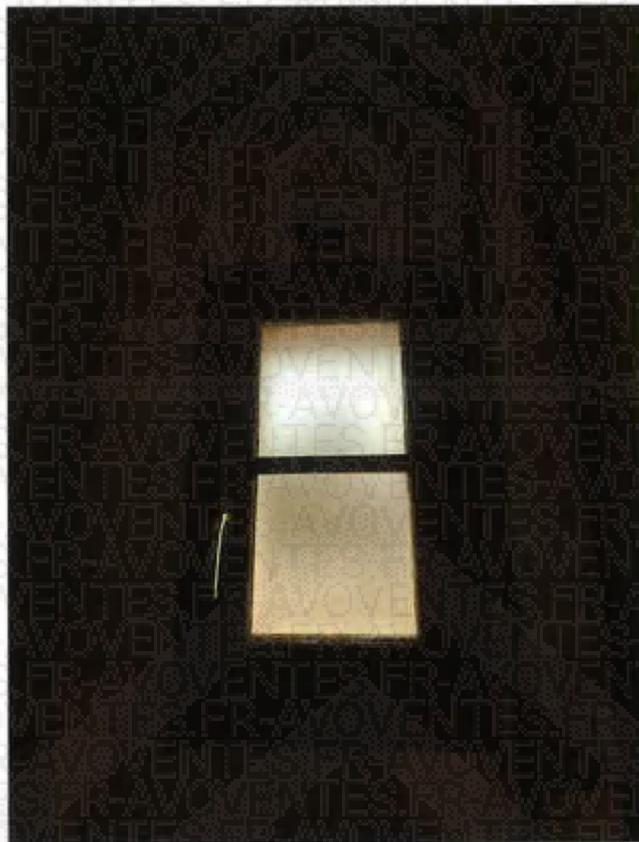
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtres en bon état, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage. En état de fonctionnement.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en bon état







## CHAMBRE DROITE

L'accès s'effectue par une porte de distribution en bon état. En état de fonctionnement.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état moyen. Je relève quelques traces.

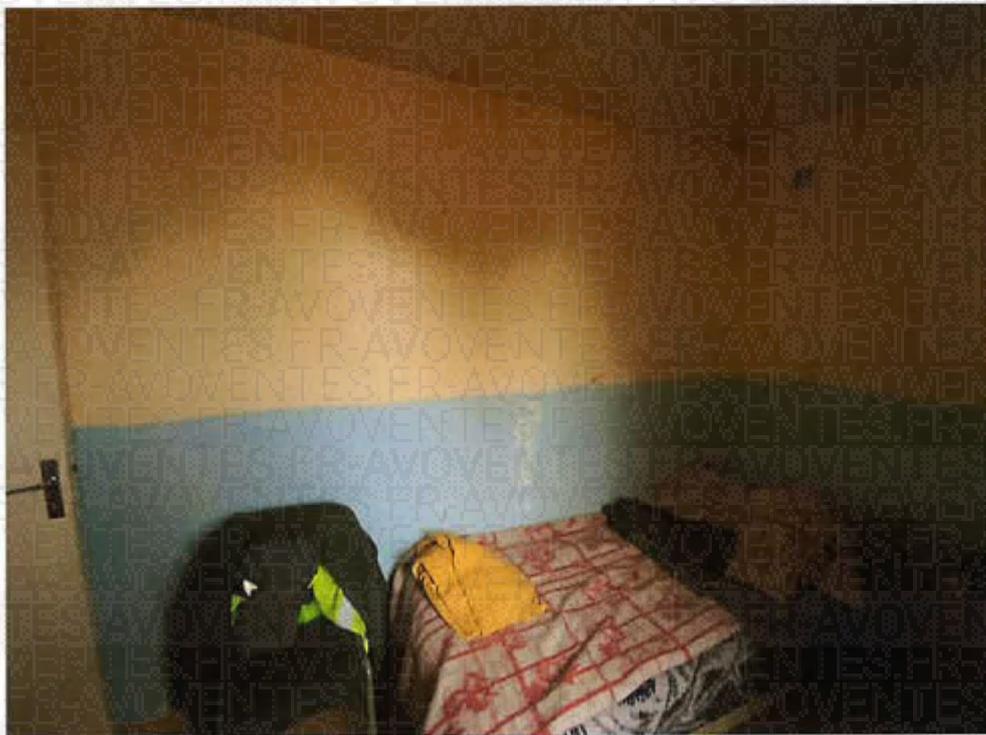
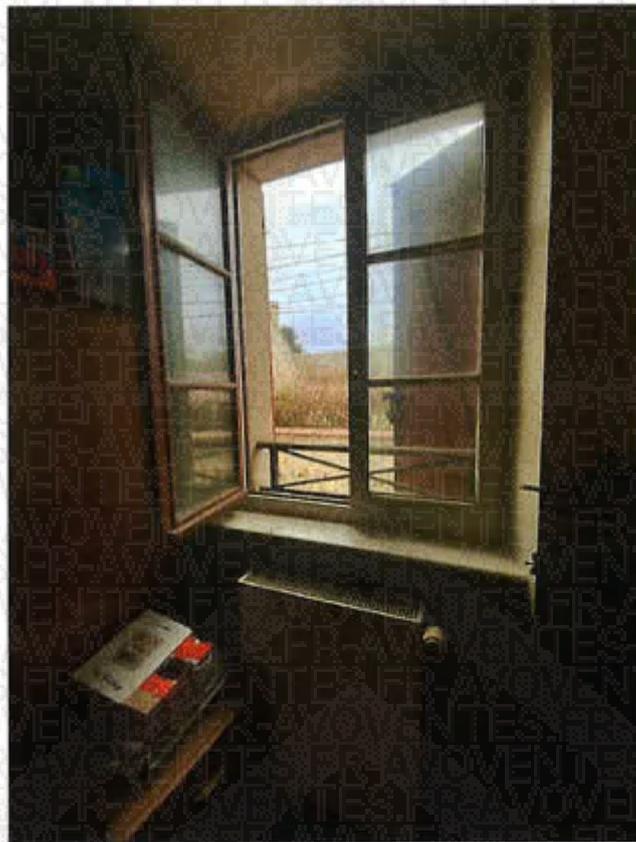
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtrés En état de fonctionnement, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- radiateurs En état de fonctionnement





### **CHAMBRE GAUCHE**

L'accès s'effectue par une porte de distribution en bon état. En état de fonctionnement.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état moyen. Je relève quelques traces (de peinture blanche ou d'enduit;).

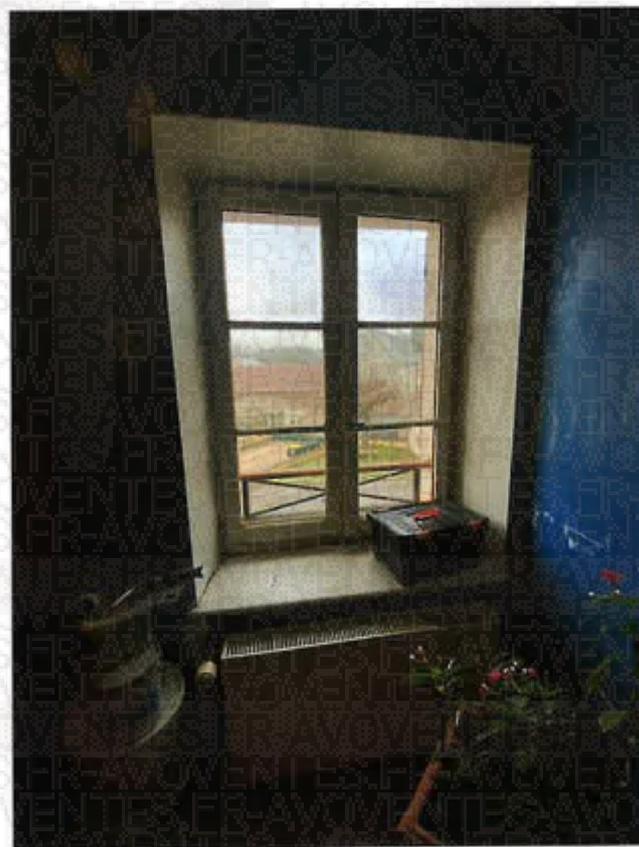
Le plafond est recouvert de peinture en état moyen. Je relève quelques traces de champignons noirâtres.

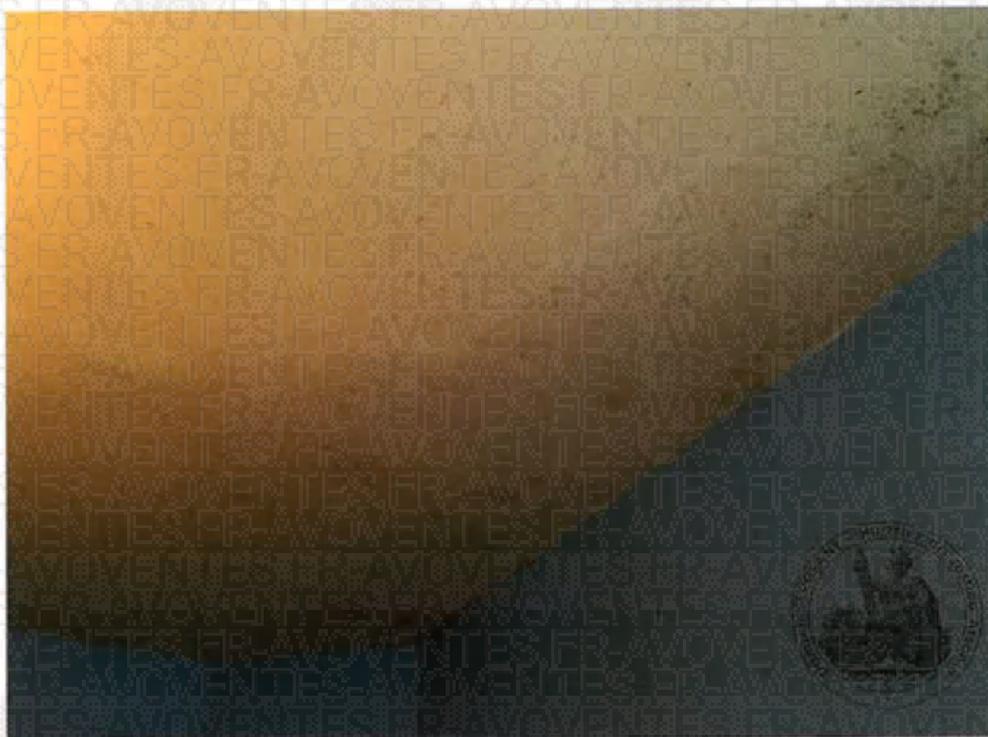
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre de toit en bon état, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois. En état de fonctionnement.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- radiateurs En état de fonctionnement









## **SALLE DE BAINS**

**L'accès** s'effectue par une porte de distribution en bon état. En état de fonctionnement.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

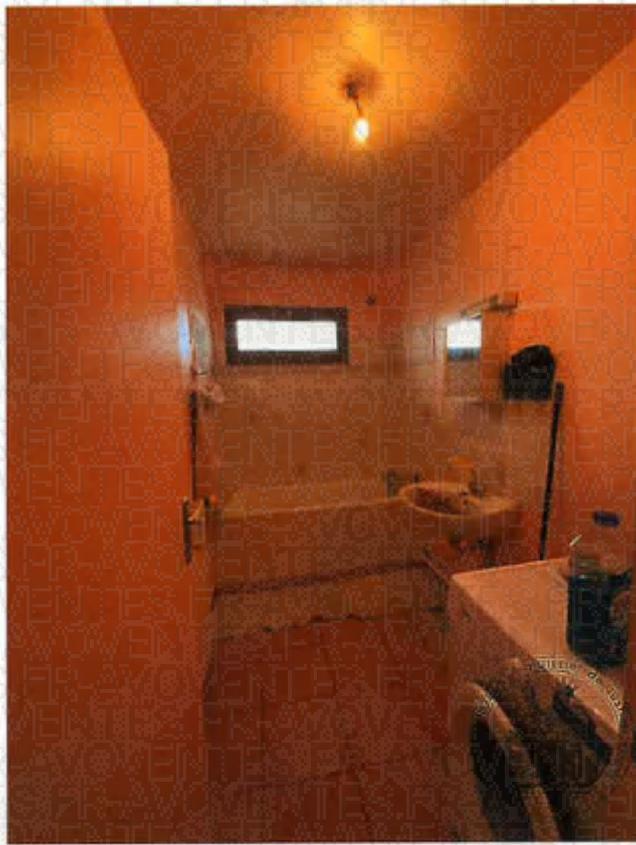
Une partie des **murs** est recouverte de faïence en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en bon état.

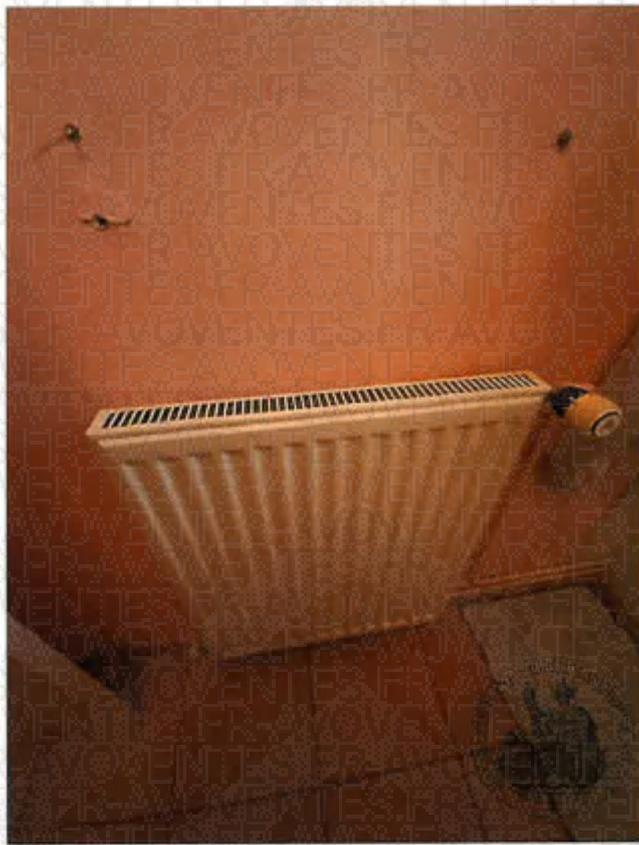
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

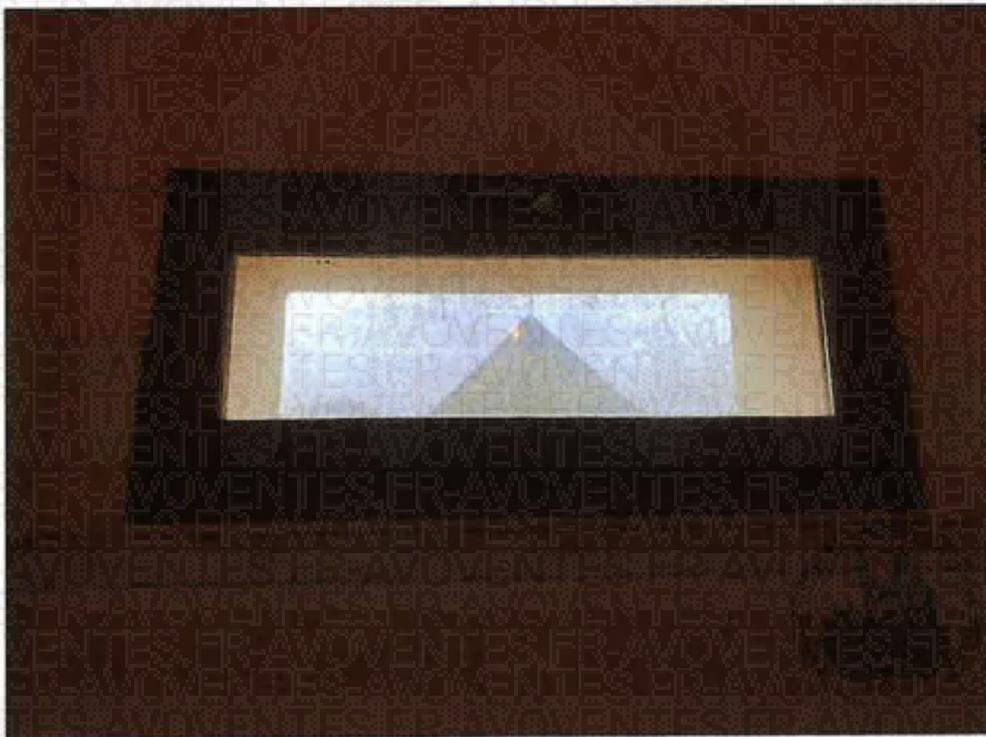
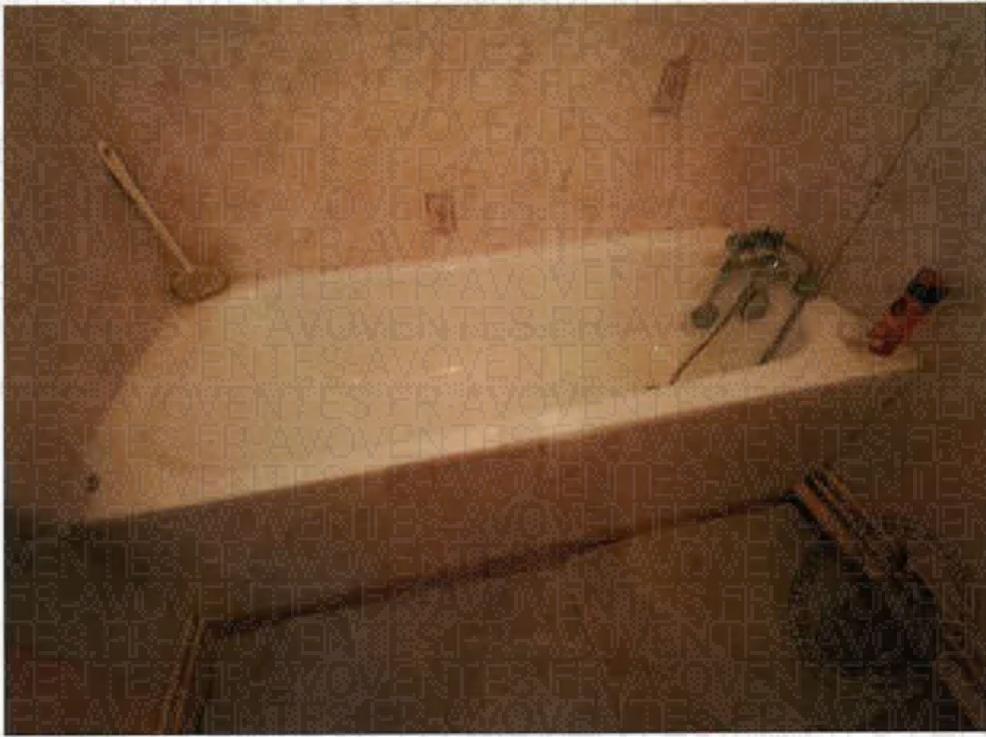
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtres en bon état, châssis bois, double vitrage. Ouverture soufflet. En état de fonctionnement.

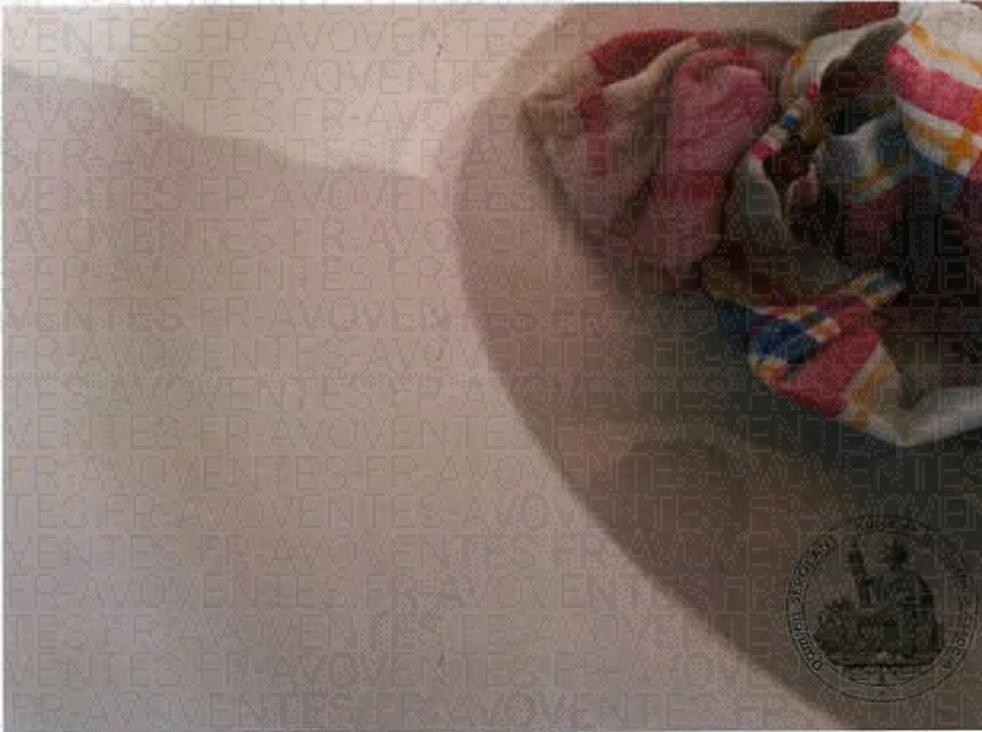
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- radiateurs non vérifié
- un Lavabo en état moyen Une fissure.
- une baignoire en matériau de synthèse en bon état

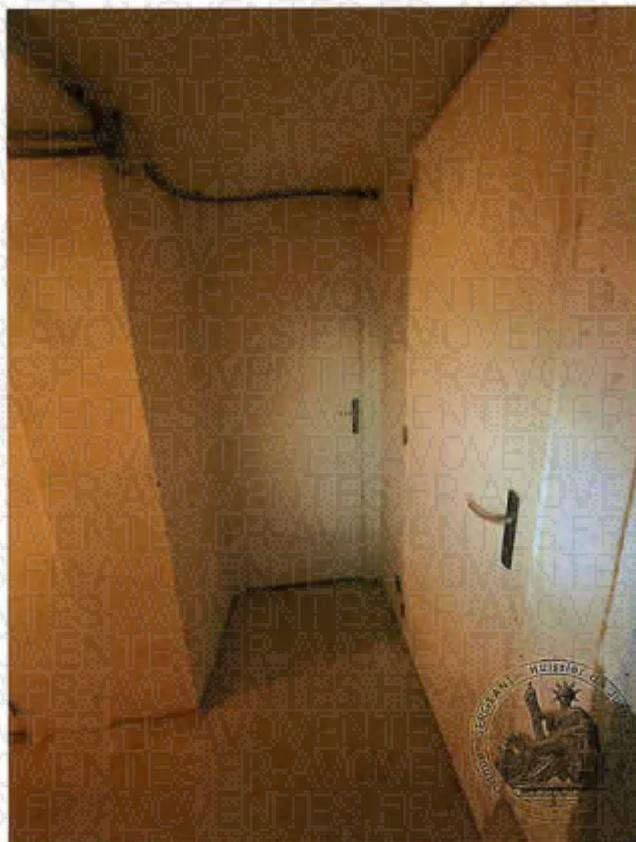








**CAVE RETOUR GAUCHE ET 2 PLACES DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURES NON IDENTIFIÉES**



**CAVE DONT LE PROPRIÉTAIRE A GARDE L'USAGE PRIVATIF**

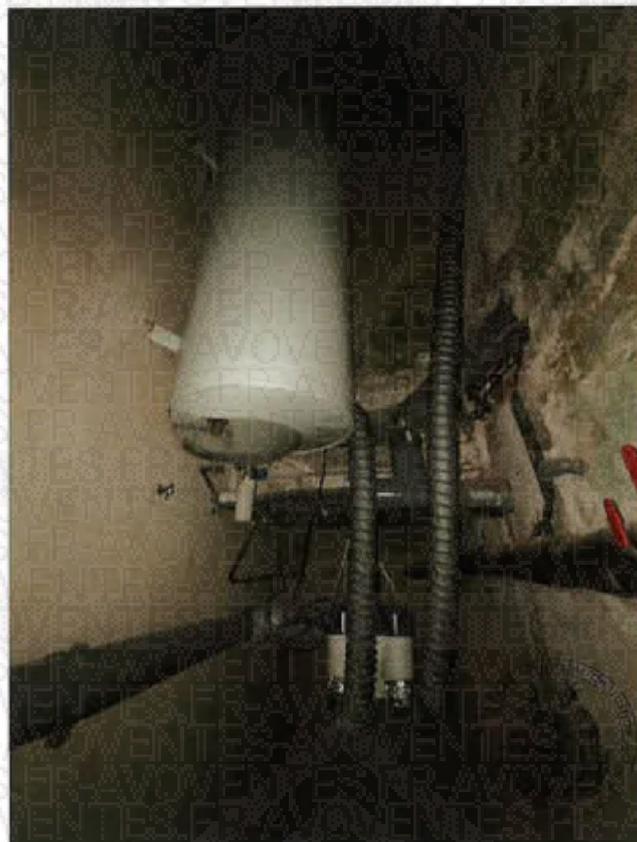
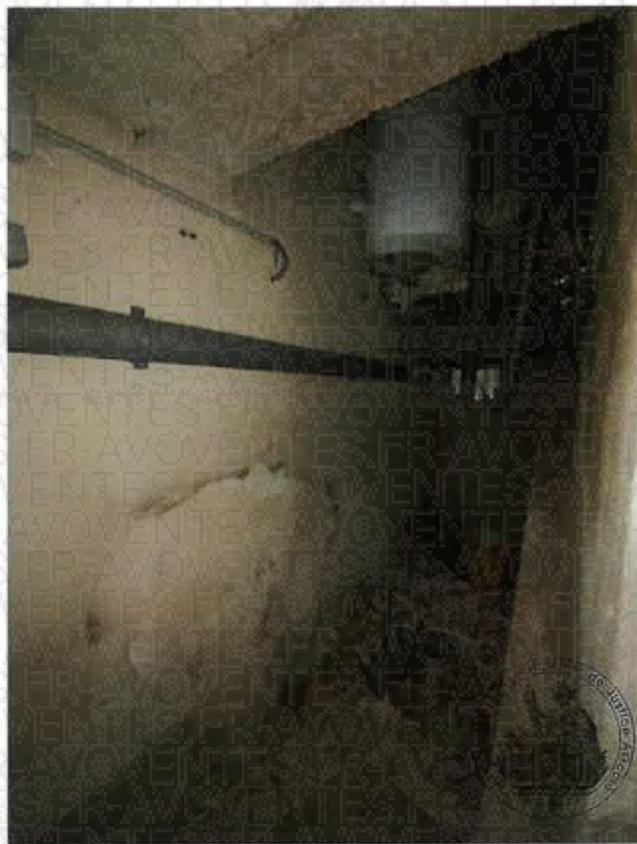
L'accès se fait par une ouverture sous l'escalier en façade arrière.

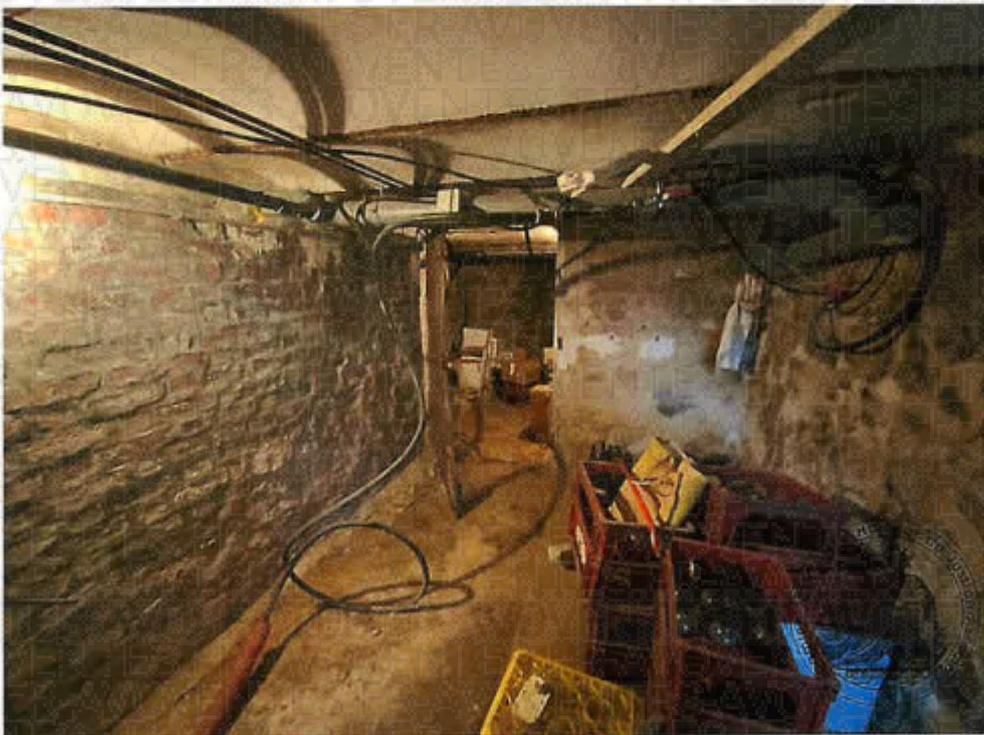
La cave est en deux parties.

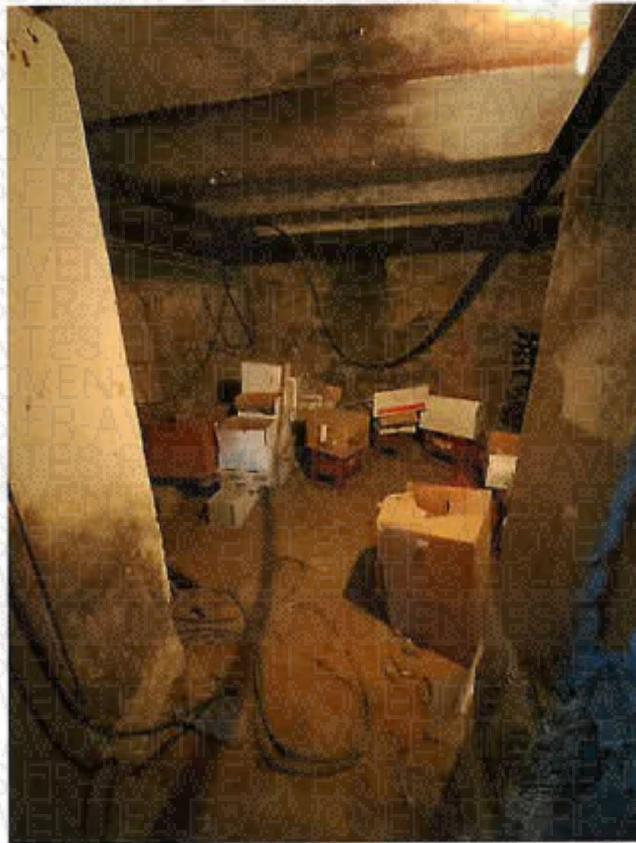
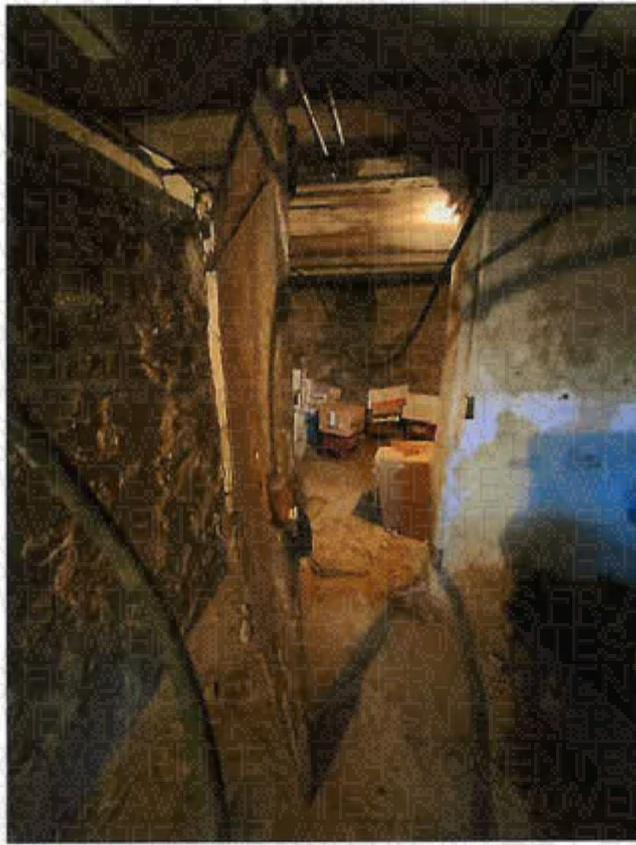
Présence du chauffe-eau de l'appartement C mais le propriétaire me précise que celui-ci n'est pas raccordé.

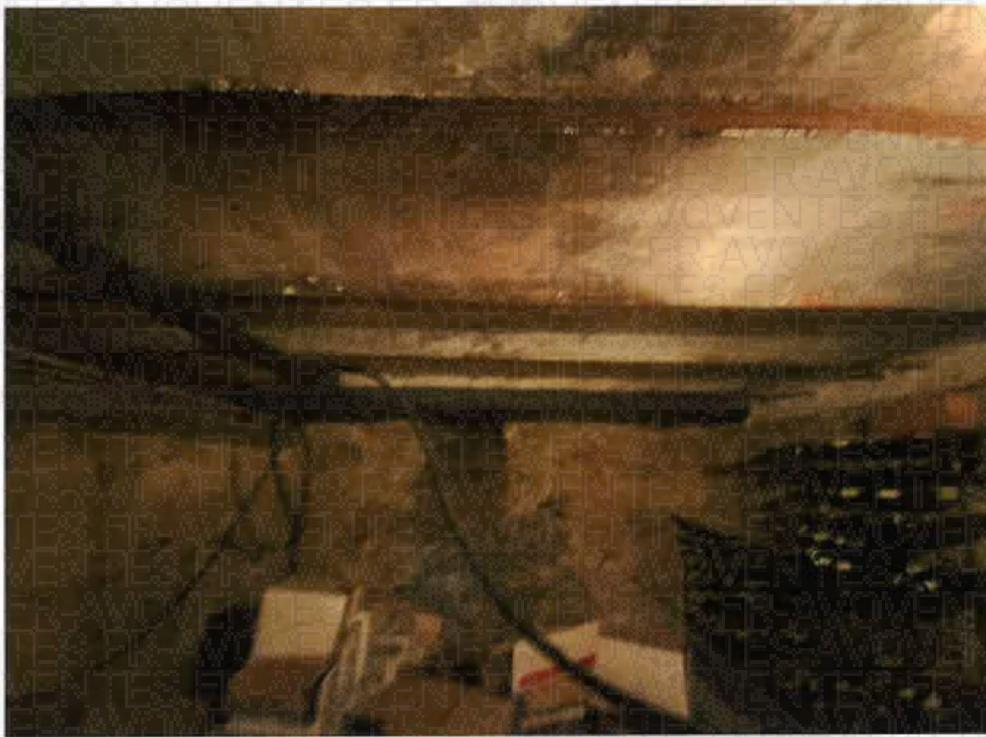
Le sol est en terre battue et les murs et le plafond sont bruts.











## **PARTIES COMMUNES**

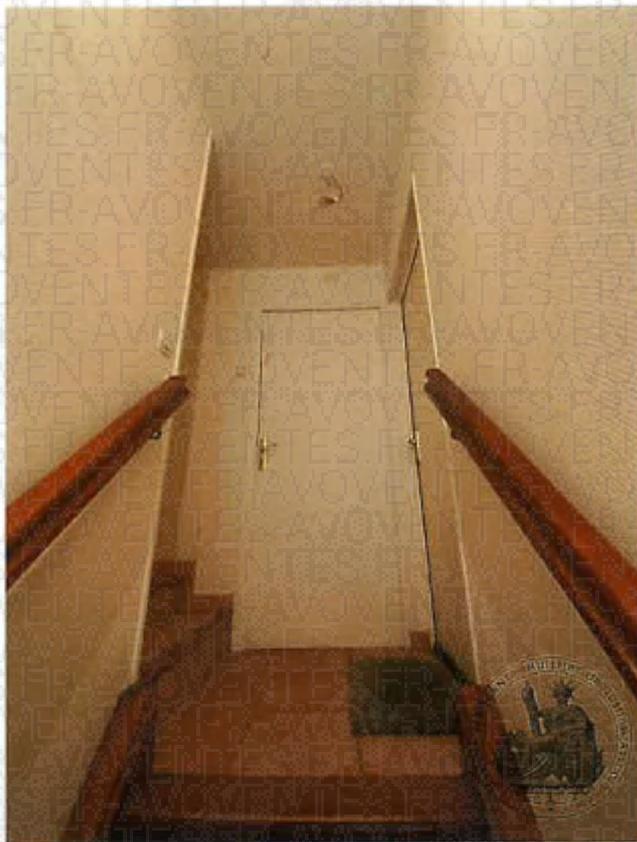
### **CAGE D'ESCALIER DESSERVANT LES ÉTAGES**

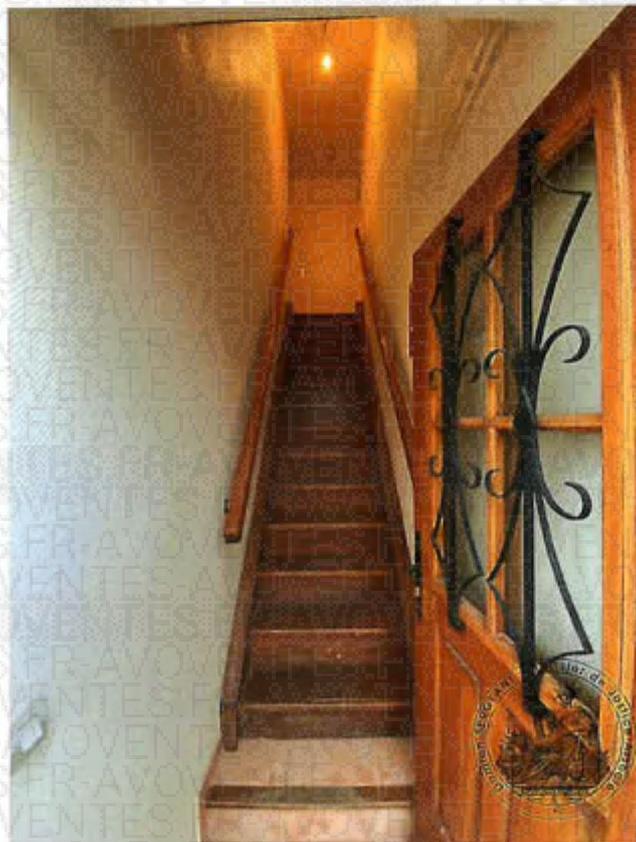
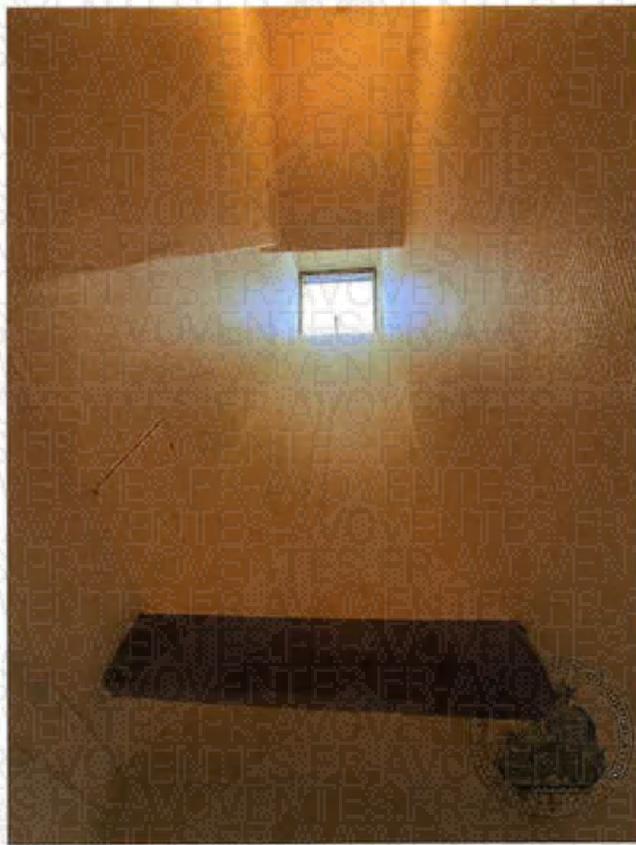
Une porte vitrée bois avec grille en façade arrière et un escalier marches bois (sauf la première qui est carrelée) avec mains-courantes bois donne accès aux appartements au premier et au deuxième étage.

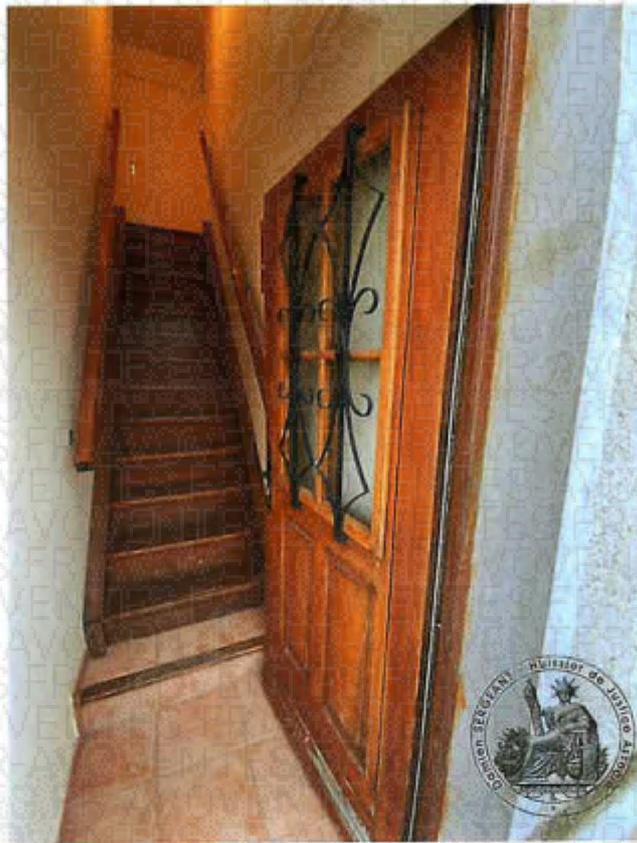
Le carrelage au sol est en bon état.

Présence d'une fenêtre de toit avec commande de désenfumage.

La toile de verre peinte aux murs et la peinture au plafond sont en bon état.







## CIRCULATION DU SOUS-SOL (CAVES)

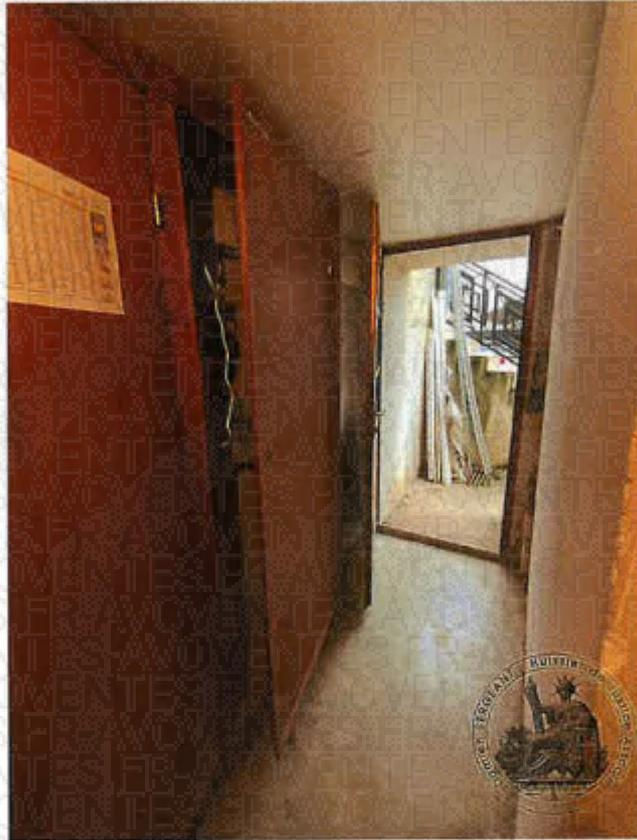
Présence des placards techniques.

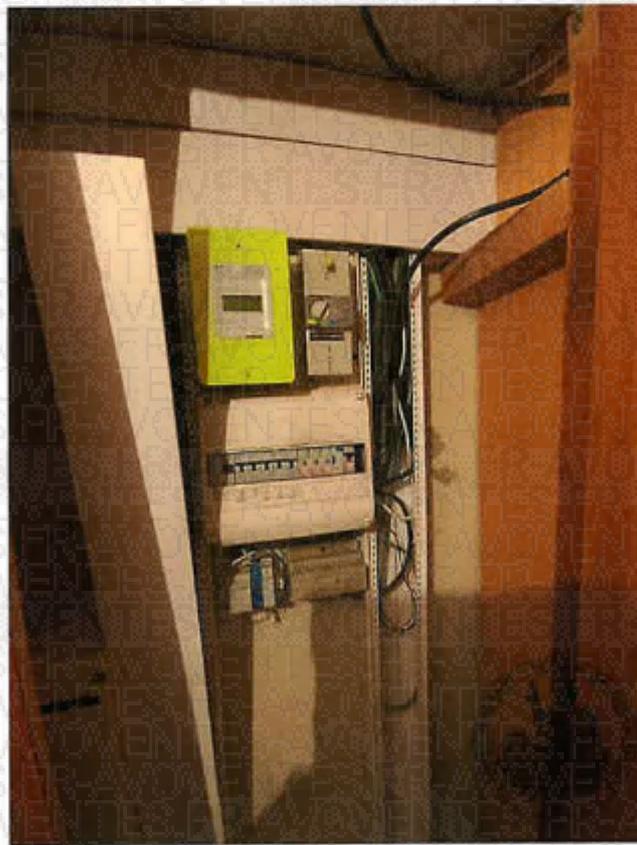
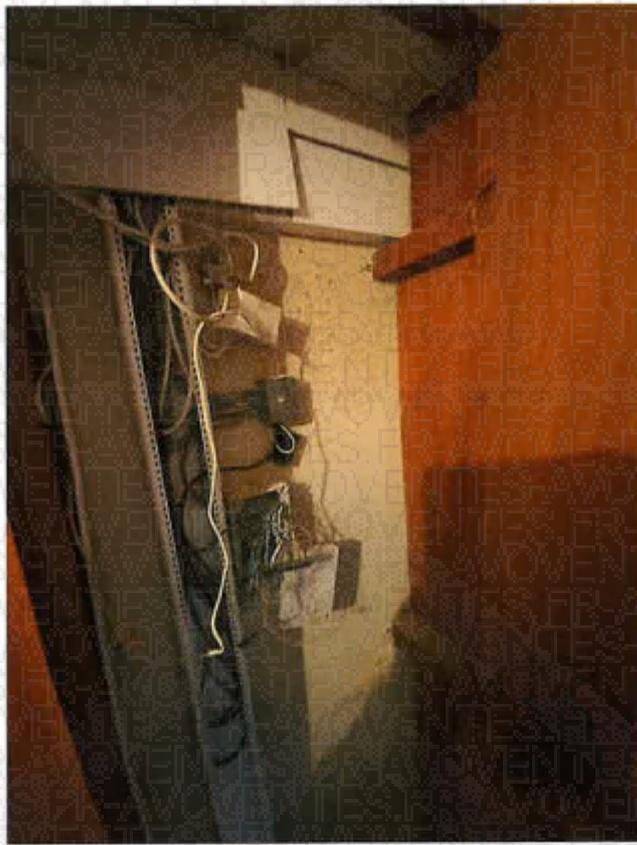
Le sol est brut.

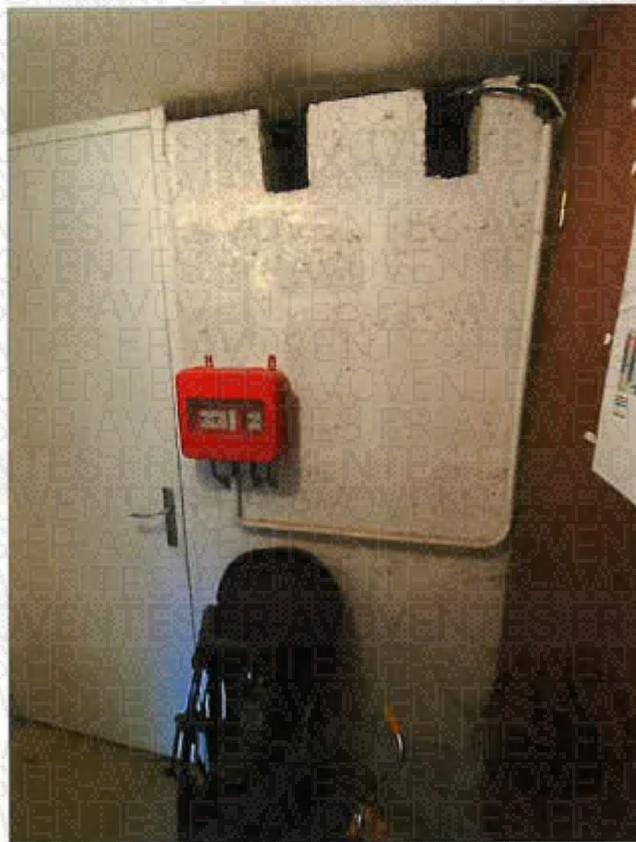
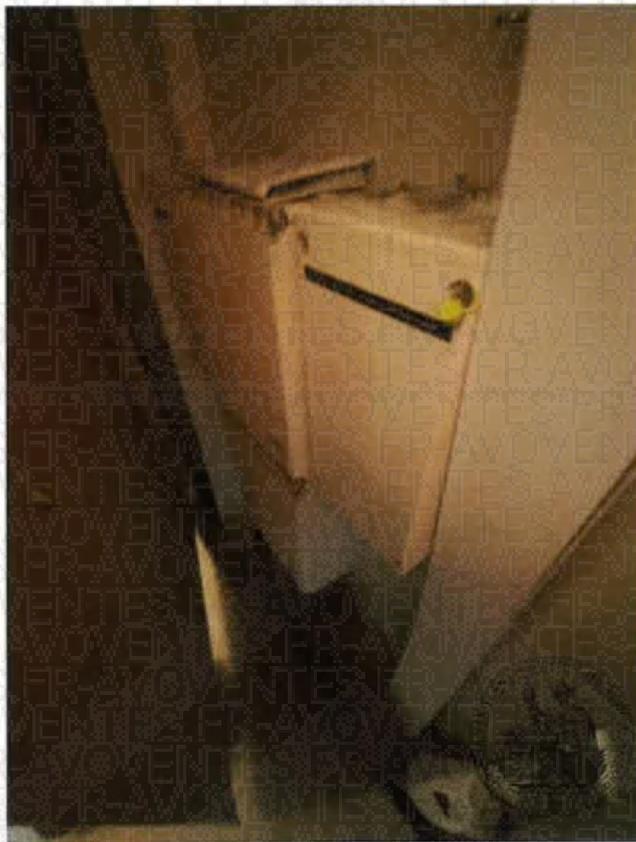
Les murs sont en parpaings peints.

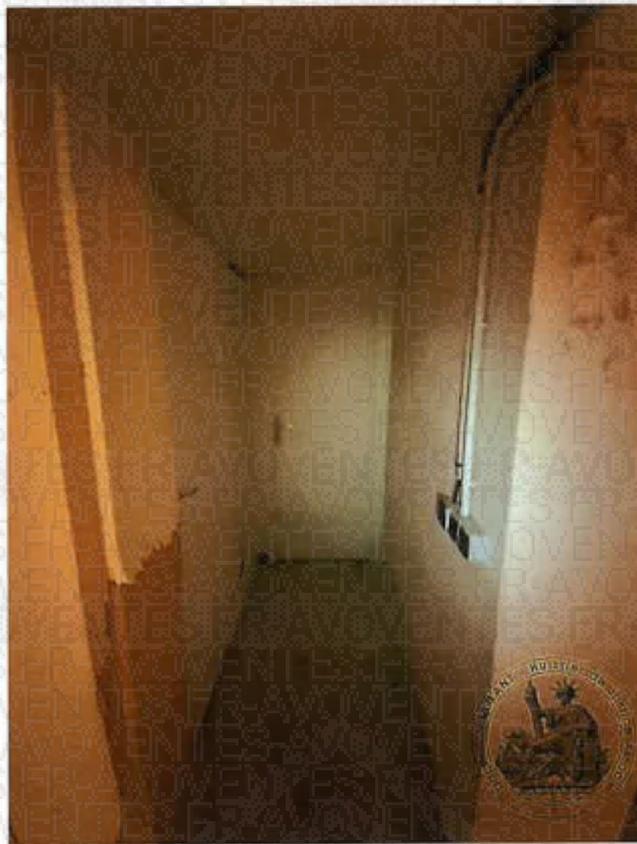
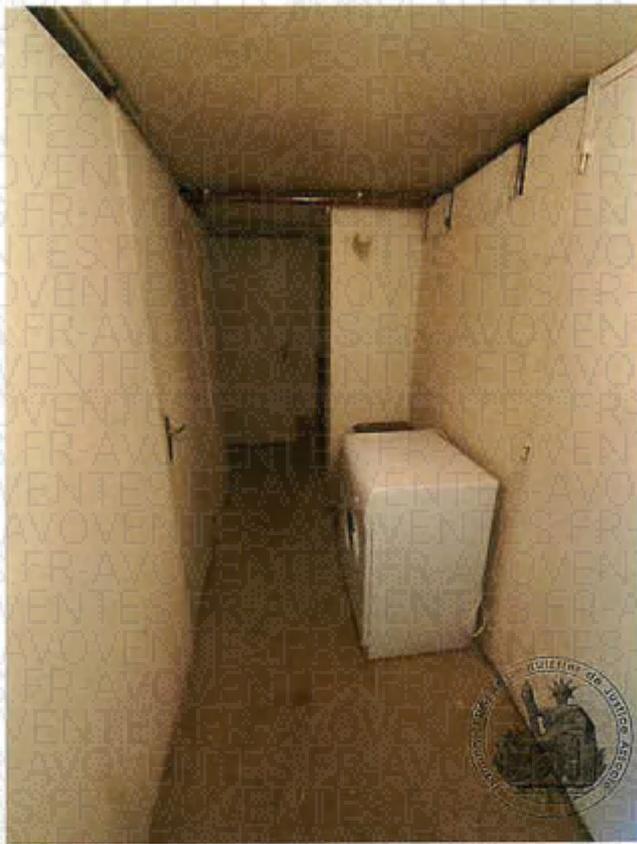
Peinture au plafond.

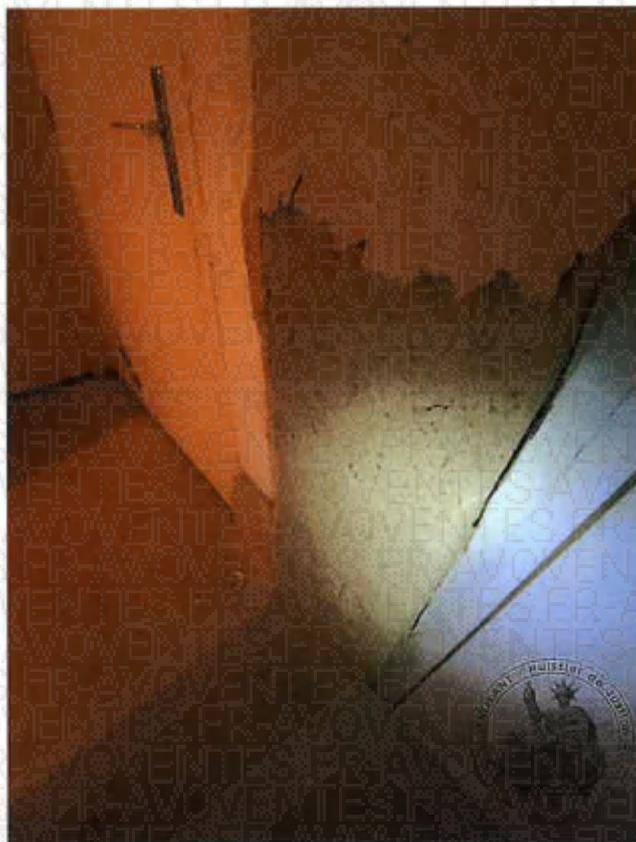
Présence des portes desservant les caves et la chaufferie.











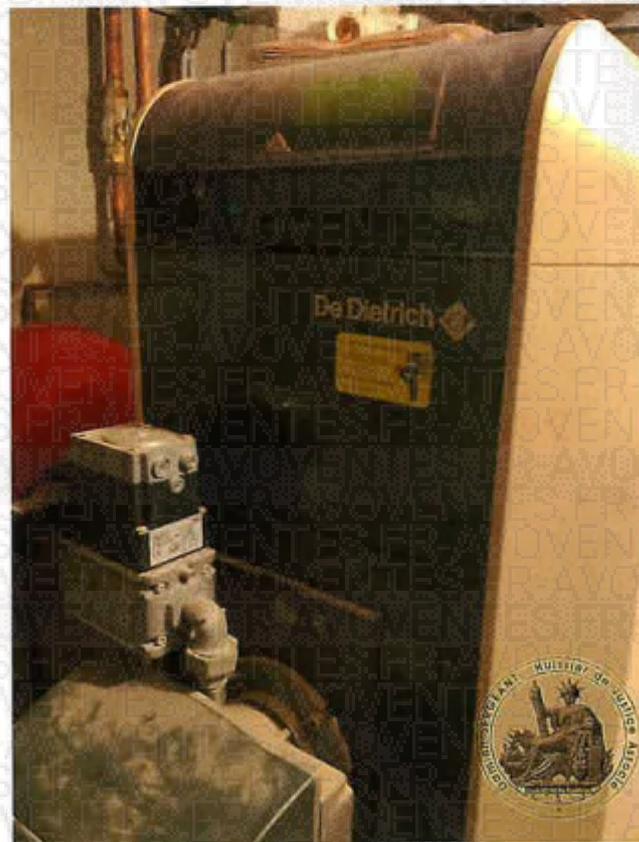
La peinture est abimée et la maçonnerie s'effrite au fond du couloir.

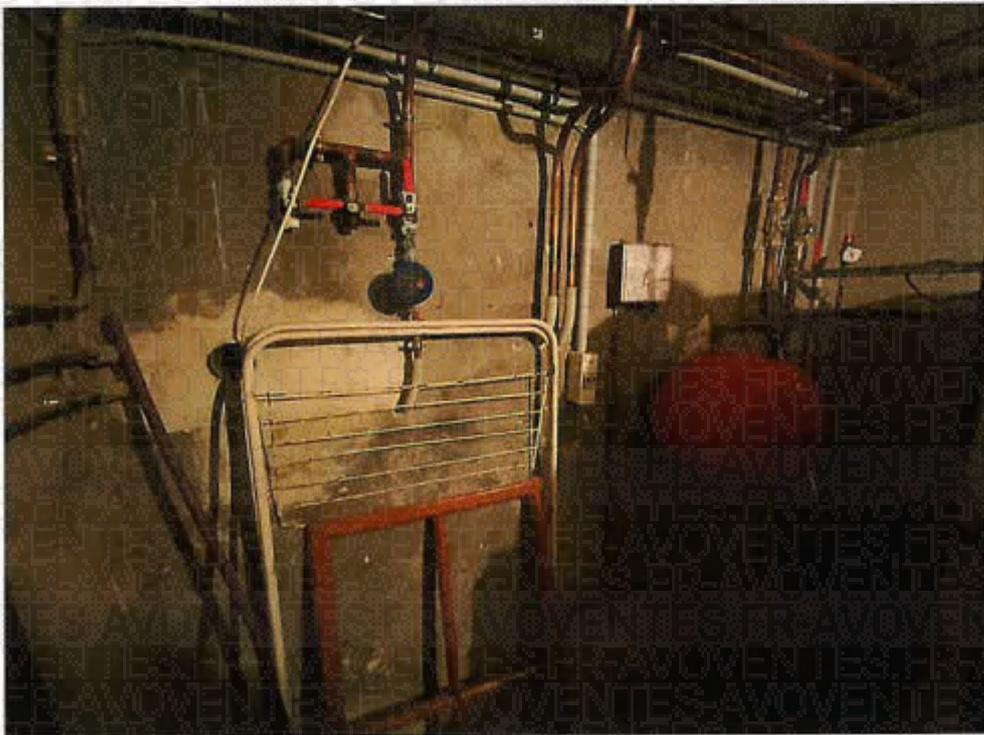
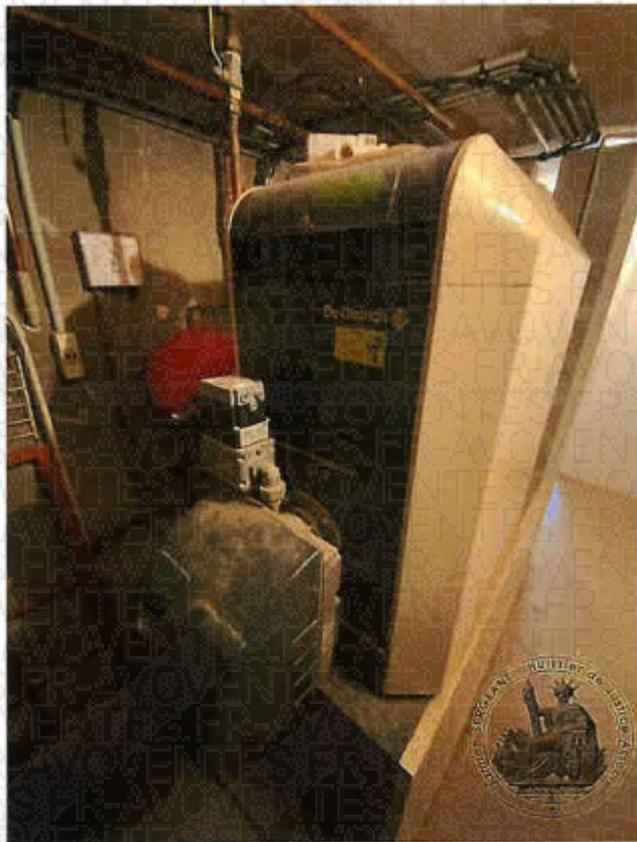
## **CHAUFFERIE**

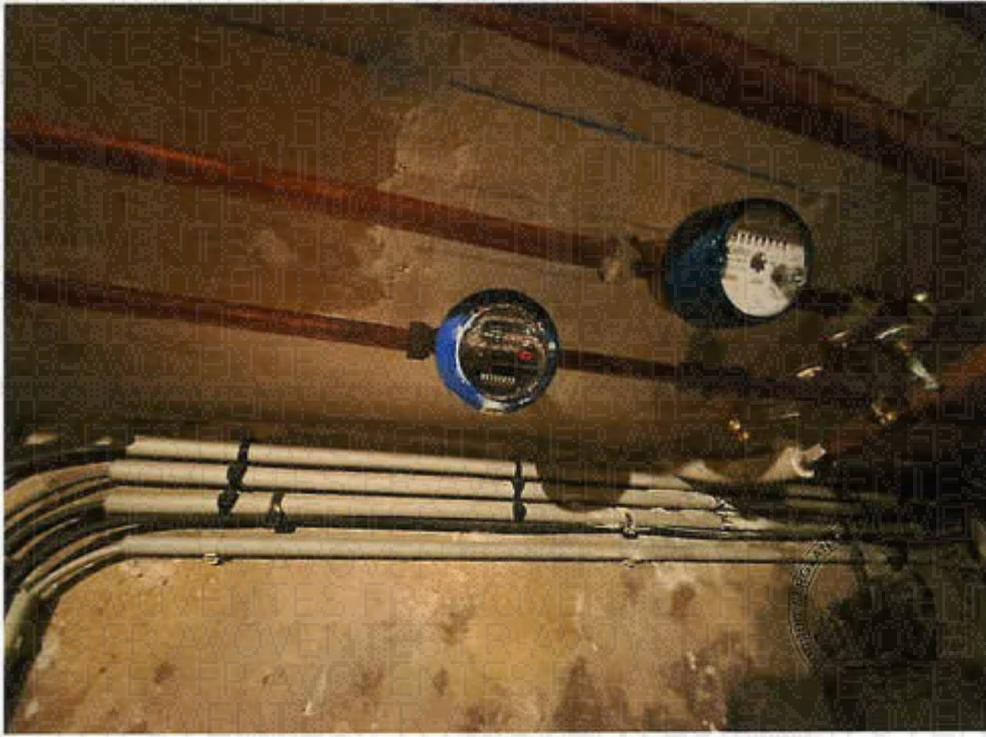
Présence des compteurs d'eau froide et d'eau chaude et de la chaudière collective DE DIETRICH.

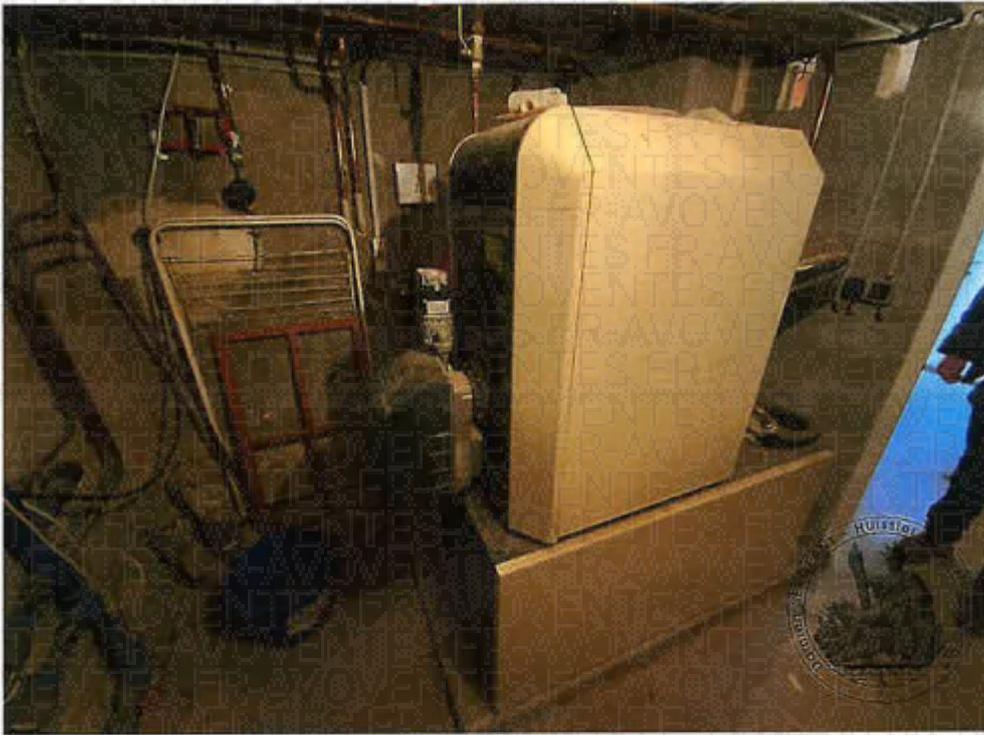
Le propriétaire m'indique que les locataires n'ont pas accès au local.

Le sol, les murs et le plafond sont bruts.









## EXTÉRIEUR

### CLÔTURES

La parcelle est clôturée côté parking par un mur bahut avec chaperon ciment surmonté d'un grillage rigide et d'un portillon. Le tout est en bon état excepté quelques fissures.

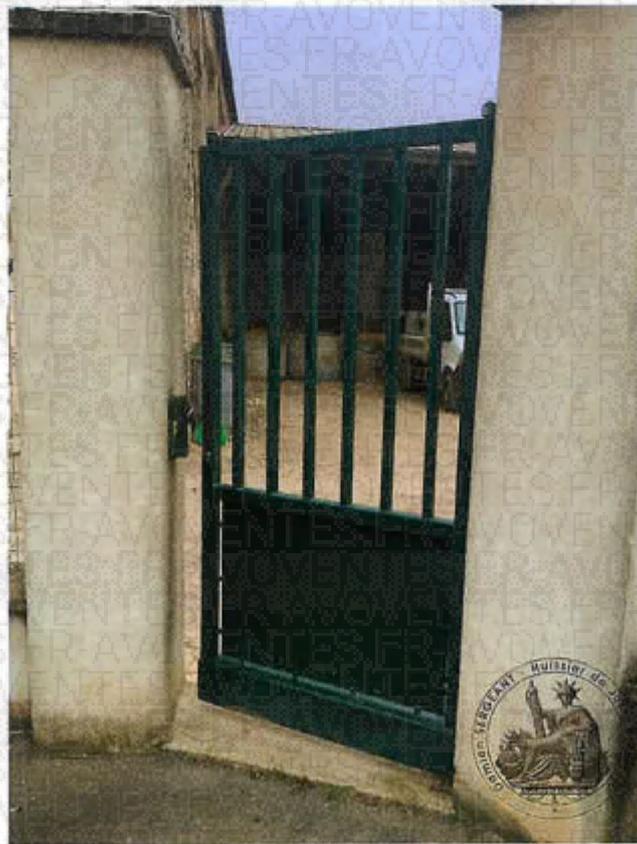
A droite du parking et du mur sur rue, la propriété est fermée par un mur bahut surmontée d'une grille.

Sur rue, la clôture consiste en un mur, un portail et un portillon fonctionnels. Le tout est en bon état.

















## PARKING

Le portail et le portillon sur rue ouvre sur un parking en enrobé. Présence de quelques fissures.

Le marquage au sol est en partie effacé.

A droite du parking, présence d'une zone enherbée agrémentée d'un arbre au pied duquel se trouve un banc.





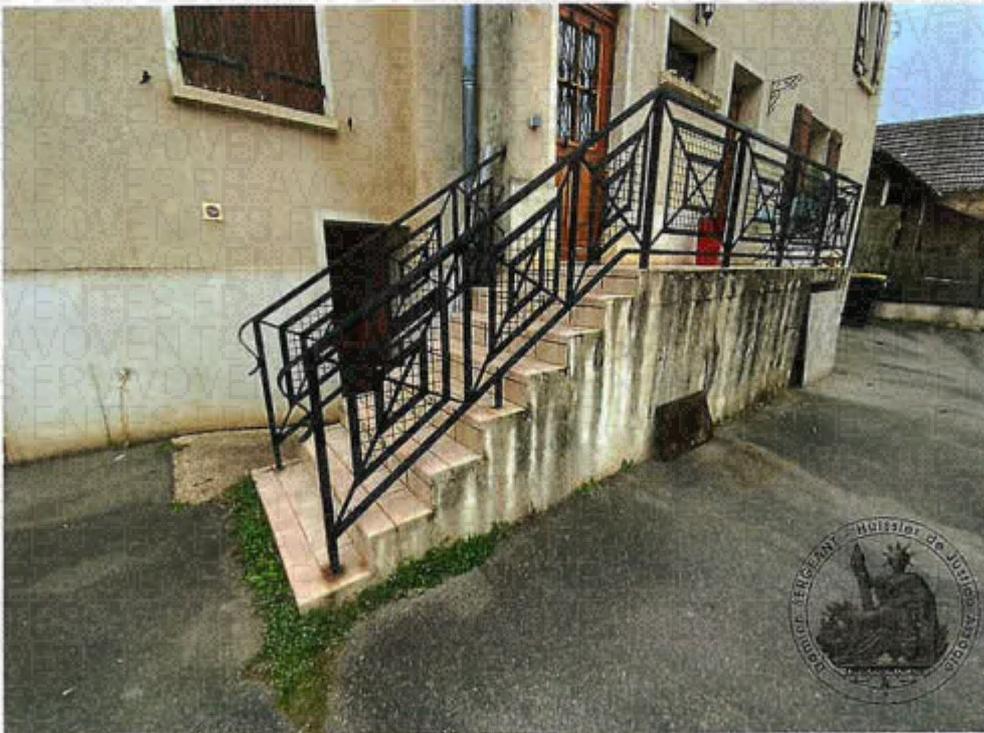


## FAÇADE ARRIÈRE

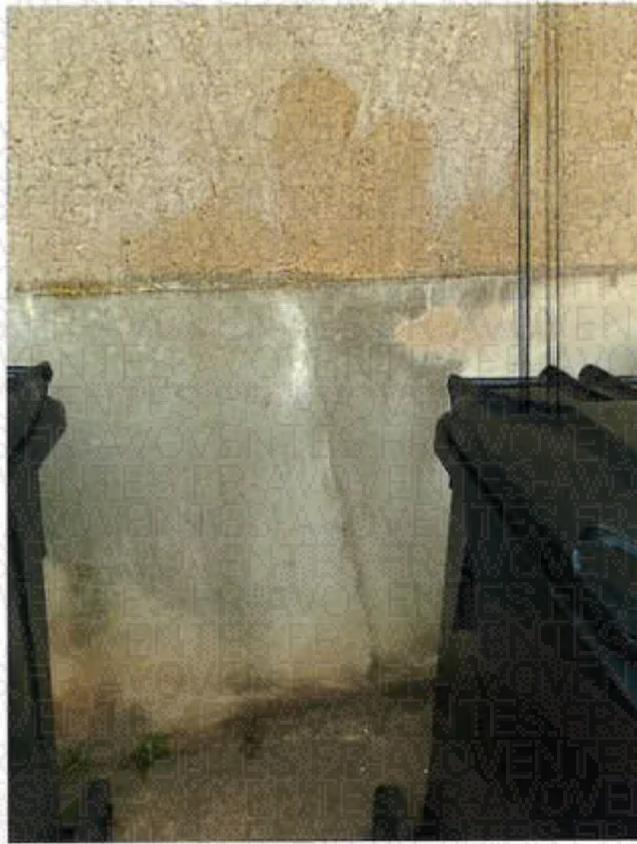
Présence d'un escalier en pied de façade desservant tous les appartements à l'exception du 6A.

L'enduit est en bon état. Présence de quelques fissures et traces essentiellement en soubassement.

La couverture est en tuiles mécaniques.















## FAÇADE AVANT

L'enduit est en bon état

Présence de fissures. Présence également de taches en soubassement.

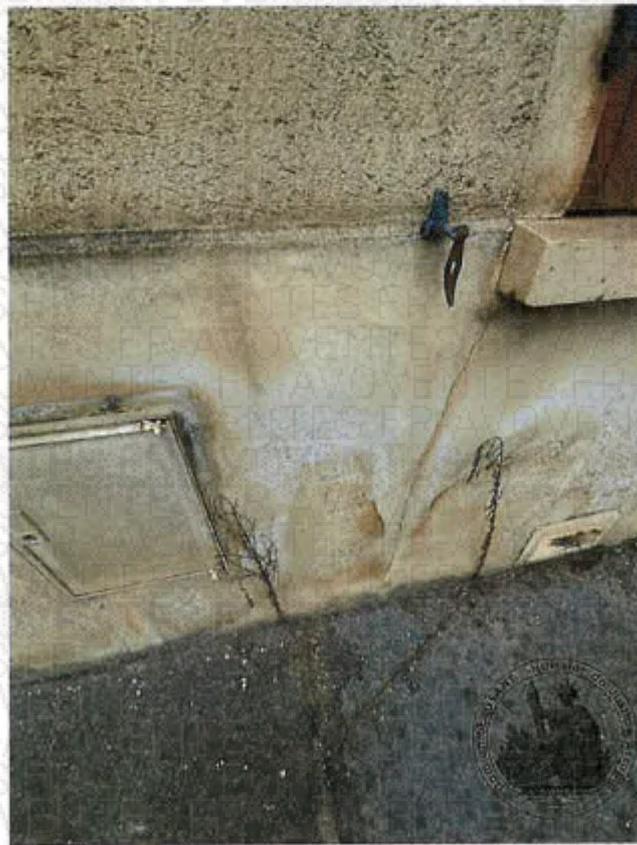
Couverture en tuiles mécaniques.

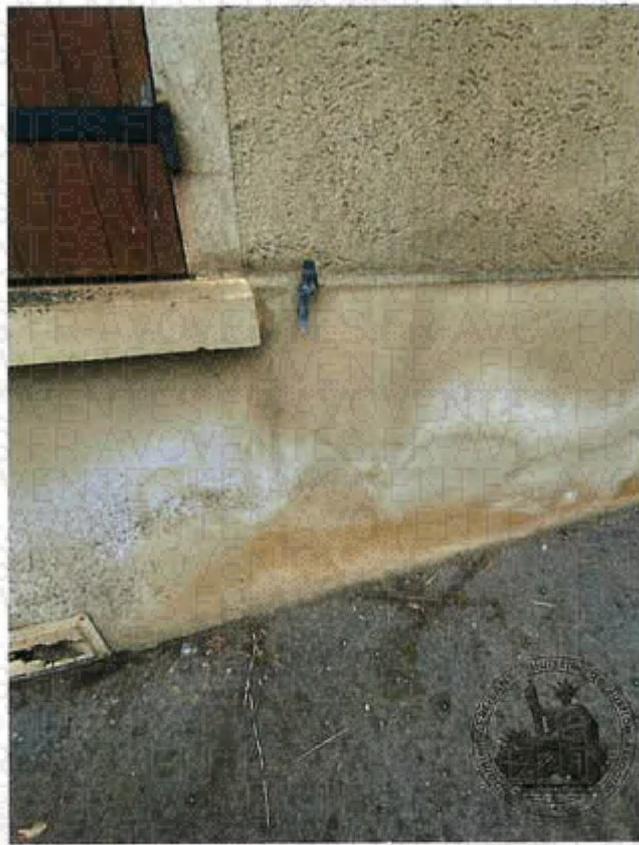


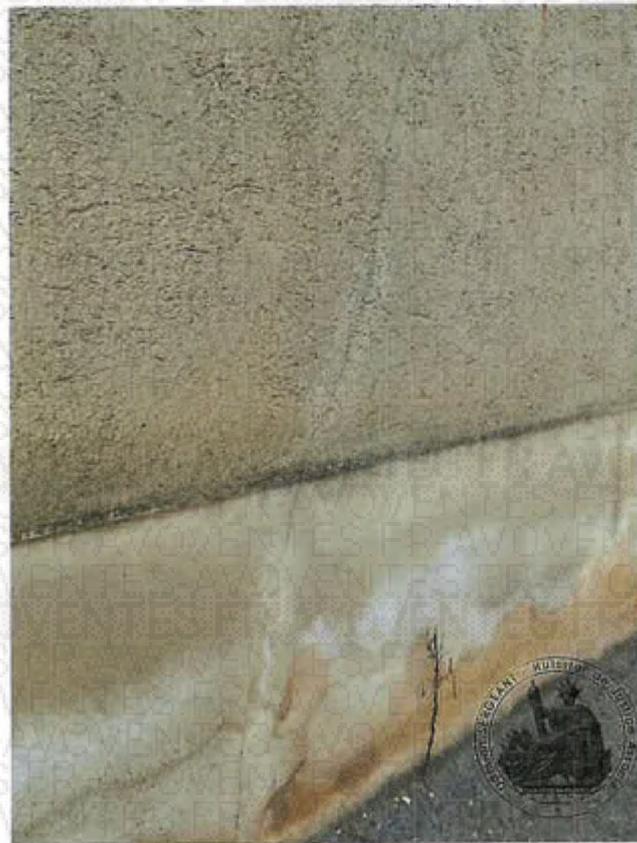














## FAÇADE DROITE

Un escalier dessert l'appartement 6A.

L'enduit est en bon état. Quelques fissures.

La couverture est en tuiles mécaniques.









### **RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT (art R322-2-4° du code des procédures civiles d'exécution)**

Selon déclarations du propriétaire :

- Chauffage : gaz de ville (cuve à fioul vide) par chaudière collective ;
- Eau chaude sanitaire : chaudière collective pour A, B et C et chauffe-eau pour les autres appartements ;
- Assainissement : tout à l'égout ;
- Année de construction 19e siècle ;
- Le bien est assuré chez GROUPAMA. A jour du paiement des primes ;
- il existe une dette foncière d'environ 1000 euros ;
- il n'existe pas de servitude;

### **SUPERFICIE :**

Est annexé au Présent Procès-Verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet EURODIEX dont le siège social se situe 49 avenue du Maréchal FOCH 77500 CHELLES, afin de se conformer aux dispositions de l'article R 322-2-1° du code des procédures civiles d'exécution.

Le dossier complet des divers diagnostics techniques sera directement transmis par le Cabinet Eurodiex à l'avocat poursuivant.

### **FIN DE MES OPERATIONS**

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 1573 pages pour servir et valoir ce que de droit.

J'ai annexé au Présent Procès-Verbal :

- Un plan cadastral imprimé sur le site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

- Le certificat de mesurage établi par la Cabinet Eurodiex
- Les 05 contrats de bail qui m'ont été remis par

**Coût :**

Emol.	219.16
SCT.	7.67
Vacation	223.20
HT	450.03
TVA à 20%	90.01
Total TTC	540.04



Damien SERGEANT  
Huissier de Justice

Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
ETREPILLY

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/08/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

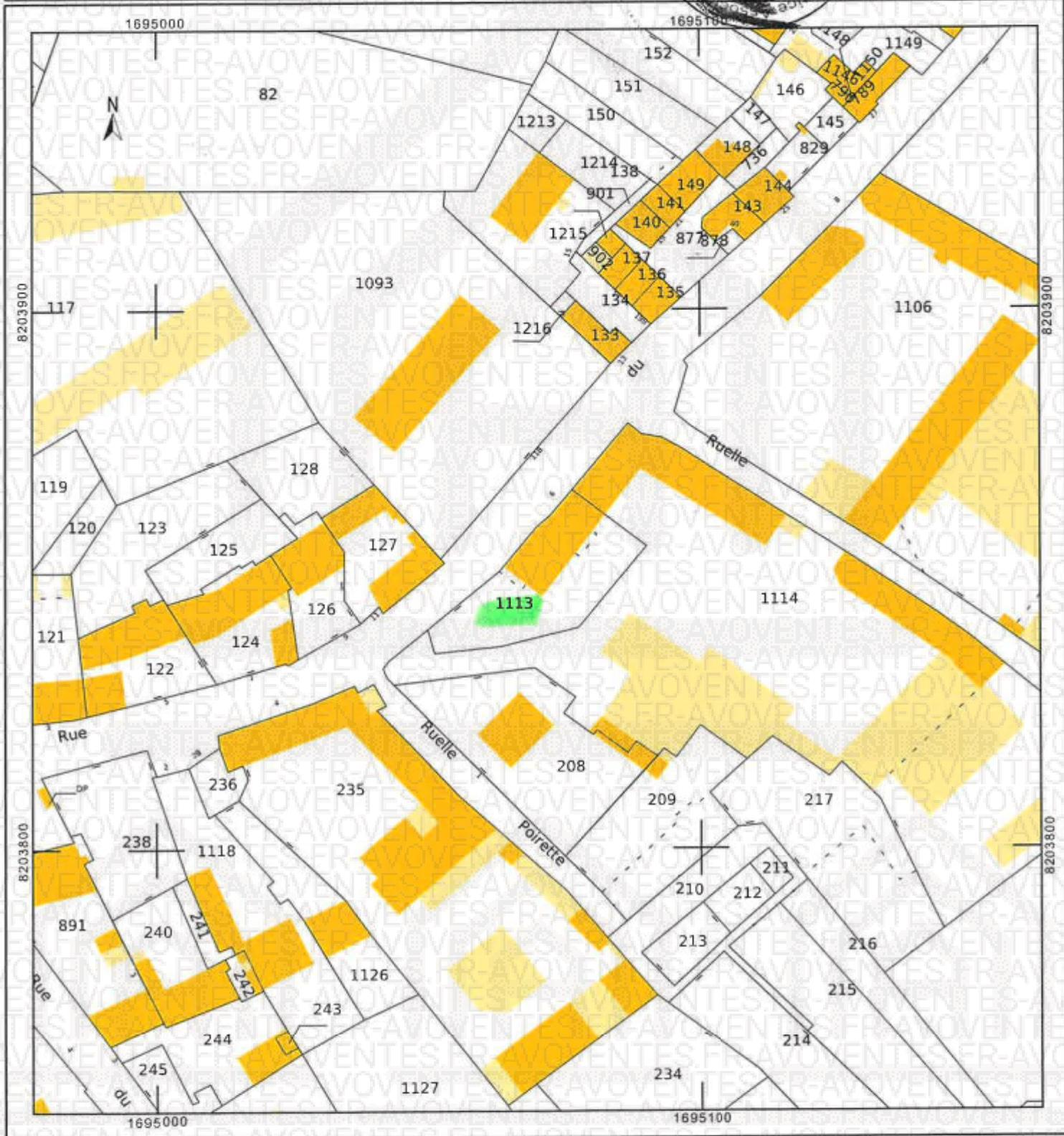
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Meaux  
Pôle topographique et de gestion  
cadastrale Cité administrative de Mont  
Thabor 77337  
77337 Meaux Cedex  
tél. 01 64 35 32 52 -fax  
pfgc.770.melun@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr






**CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE**

Réf dossier n° 22-0910\_1er\_G

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>6 rue du Bout Monsieur</b> Code postal : <b>77139</b> Ville : <b>ETREPILLY</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage : <b>Rdc</b> Porte: <b>Gauche</b> Section cadastrale : <b>B</b> N° parcelle(s) : <b>1113</b>	Nom : <b>CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MEAUX</b> Ref : <b>93945-FM/IB</b> Adresse : <b>C/o TOURAUT &amp; ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b> Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b>	Nom : <b>CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MEAUX</b> af : <b>93945-FM/IB</b> Adresse : <b>C/o TOURAUT &amp; ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b> Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b> Date du relevé : <b>16/12/2022</b>

 Mesurage visuel       Autre :

Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
1er étage	Salle séjour	19,31		
1er étage	Dégagement	1,44		
1er étage	Salle de bains	4,49		
1er étage	Chambre 1	11,64		
1er étage	Chambre 2	9,34		
1er étage	W.C	1,35		
	<b>TOTAL</b>	<b>47,57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total des surfaces habitables**
**47,57 m<sup>2</sup>**

(quarante sept mètres carrés cinquante sept )

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

 DATE DU RAPPORT : **22/12/2022**

OPERATEUR :

**CACHET**

**SIGNATURE**


**CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE**
**Réf dossier n° 22-0910\_RDC-G**
**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>6 rue du Bout Monsieur</b> Code postal : <b>77139</b> Ville : <b>ETREPILLY</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage: <b>Rdc</b> Porte: <b>Gauche</b> Section cadastrale : <b>B</b> N° parcelle(s) : <b>1113</b>	Nom : <b>CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MEAUX</b> Ref : <b>93945-FM/IB</b> Adresse : <b>C/o TOURAUT &amp; ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b> Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b>	Nom : <b>CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MEAUX</b> :ref : <b>93945-FM/IB</b> Adresse : <b>C/o TOURAUT &amp; ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b> Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b> Date du relevé : <b>16/12/2022</b>

 Mesurage visuel       Autre :

Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
Rdc	Salle séjour	12,71		
Rdc	Dégagement	1,63		
Rdc	Chambre 1	8,18		
Rdc	Chambre 2	8,55		
Rdc	Salle d'eau/WC	4,44		
Rdc	Cuisine	7,70		
	<b>TOTAL</b>	<b>43,21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total des surfaces habitables**
**43,21 m<sup>2</sup>**

(quarante trois mètres carrés vingt et un )

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

 DATE DU RAPPORT : **22/12/2022**

OPERATEUR

**CACHET**

**SIGNATURE**



## CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

*Surface habitable des locaux d'habitation meublés ou non mis en location dans le cadre de la loi 2009-323,  
dite Loi "Boutin" du 25 mars 2009*

**Réf dossier n° 22-0910\_6C**

**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
<b>Adresse : 6 rue du bout monsieur</b>  Code postal : <b>77139</b> Ville : <b>ETREPILLY</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage: <b>RDC Porte: 6C</b>	<b>Nom : CAISSE FEDERALE</b> <b>FM/BD/IB:93945</b>  <b>Adresse : C/o SCP Maîtres TOURAUT&amp;ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b>  Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b>	<b>Nom : CAISSE FEDERALE FM/BD/IB:93945</b>  <b>Adresse : C/o SCP Maîtres TOURAUT&amp;ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b>  Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b> Date du relevé : <b>14/12/2022</b>

Mesurage visuel

Autre :

Etage	Local	Superficies habitables
Rdc	Salle séjour	22,63
Rdc	Cuisine	9,44
Rdc	Dégagement	1,86
Rdc	Salle de bains	4,32
Rdc	W.C	1,74
Rdc	Chambre 1	10,62
Rdc	Chambre 2	9,87
	<b>TOTAL</b>	<b>60,48</b>

**Total des surfaces habitables**

**60,48 m<sup>2</sup>**

(soixante mètres carrés quarante huit )

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

Le présent certificat établi en référence à l'article 78 de la loi « Boutin », modifiant la liste des éléments à mentionner dans un bail de location, n'entre pas dans le périmètre des obligations réglementaires, ni dans le champ d'application d'un mesurage réalisé selon la Loi Carrez relative aux lots de copropriété. Les surfaces habitables mentionnées dans le présent document sont différentes des superficies mesurées dans le cadre de la loi Carrez. Elle n'est donc pas opposable dans le cadre de ce mesurage.

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : **22/12/2022**

OPERATEUR

**CACHET**

**SIGNATURE**





## CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

*Surface habitable des locaux d'habitation meublés ou non mis en location dans le cadre de la loi 2009-323 dite Loi "Boutin" du 25 mars 2009*

**Réf dossier n° 22-0910 6E**

### Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>6 rue du bout monsieur</b>  Code postal : <b>77139</b> Ville : <b>ETREPILLY</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage Porte : <b>6<sup>E</sup></b>	Nom : <b>CAISSE FEDERAL</b> <b>FM/BD/IB:93945</b>  Adresse : <b>C/o SCP Maîtres TOURAUT&amp;ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b>  Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b>	Nom : <b>CAISSE FEDERALE FM/BD/IB:93945</b>  Adresse : <b>C/o SCP Maîtres TOURAUT&amp;ASSOCIES AVOCATS 26, rue des Cordeliers</b>  Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b> Date du relevé : <b>14/12/2022</b>

Mesurage visuel       Autre :

Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées
1er étage	Entrée	1,30	
2e étage	Séjour - cuisine	32,65	
2e étage	Dégagement	2,38	0,20
2e étage	W.C	1,08	
2e étage	Salle de bains	4,58	
2e étage	Chambre 1	10,72	
2e étage	Chambre 2	9,44	
	<b>TOTAL</b>	<b>62,15</b>	<b>0,2</b>

**Total des surfaces habitables**

**62,15 m<sup>2</sup>**

(soixante deux mètres carrés quinze )

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

Le présent certificat établi en référence à l'article 78 de la loi « Boutin », modifiant la liste des éléments à mentionner dans un bail de location, n'entre pas dans le périmètre des obligations réglementaires, ni dans le champ d'application d'un mesurage réalisé selon la Loi Carrez relative aux lots de copropriété. Les surfaces habitables mentionnées dans le présent document sont différentes des superficies mesurées dans le cadre de la loi Carrez. Elle n'est donc pas opposable dans le cadre de ce mesurage.

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : **22/12/2022**

OPERATEUR

CAVIEL

SIGNATURE



**Contrat de location initial  
d'un local à usage d'habitation**  
conclu en application de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

**DESIGNATION DES PARTIES:**

Le présent bail est conclu entre :

**© AVOVENTES.FR**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

**DETERMINATION DES LOCAUX**

**Adresse du local donné en location :**

6 C rue du bout Monsieur 77139 ETREPILLY

**Destination du local donné en location :**

- Local à usage d'habitation

**Consistance du local donné en location :**

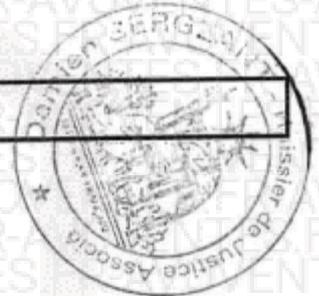
- Appartement  
 Maison  
 Autre.....

**Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :**

- Parking  
 Jardin privatif  
 Terrasse  
 Espaces verts collectif  
 Antenne

**LOCAUX ET EQUIPEMENTS D'USAGE PRIVATIF**

-----  
-----  
-----



M 4898

## EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

### **SURFACE HABITABLE DE LA CHOSE LOUEE**

La surface habitable, au sens de l'article R. 111-2 du CCH, des locaux loués s'élève à 60 mètres carrés.

### **DUREE**

30 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, à compter du **01/10/2022** et pour finir le **31/09/2025**, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (*article 10 de la loi*).

Le présent bail peut être consenti et accepté pour une durée de moins de 3 ans (minimum douze mois), le BAILLEUR, personne physique, ayant la faculté de reprendre les locaux loués pour des raisons familiales ou professionnelles dont le détail est stipulé dans le contrat. Le BAILLEUR devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la réalisation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (*article 11 de la loi*). Deux mois avant l'échéance prévue, le BAILLEUR peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

### **LOYER** (loi du 6 juillet 1989, art. 17)

Le loyer mensuel est fixé à 660 euros. (*six cent soixante euros*) sans les charges. Il est payable, au domicile du Bailleur ou de son représentant, à terme à échoir le 01 de chaque début de mois.

### **REVISION DU LOYER** (loi du 6 juillet 1989, art. 17 d)

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'IRL (indice de référence des loyers publié par l'INSEE, chaque trimestre au Journal Officiel). L'indice de référence à retenir est celui du dernier trimestre connu à la date de signature du contrat.

L'indice de référence est celui du 2° trimestre 2022, s'établit à 135.84.

## CHARGES (loi du 6 juillet 1989, art. 23)

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont 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. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le Bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils;
- des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables ressort du décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à <sup>100</sup> 90 euros (quatre vingt dix euros) payable en même temps que le loyer principal.

L'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

## RECAPITULATIF DES SOMMES DUES MENSUELLEMENT

Les sommes ci-dessous sont comprises au jour d'établissement du bail :

Loyer : 660 euros

Provisions sur charges : 100 euros

TOTAL : 760 euros

## DEPOT DE GARANTIE

Le Locataire versera au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de : 660 euros, représentant un mois de loyer principal.

Cette somme ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au Locataire en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois après le départ du Locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Locataire au Bailleur ou dont le Locataire pourrait être rendu responsable.

Le départ du Locataire s'entend après complet déménagement et état des lieux contradictoire de sortie, résiliation de tous contrats d'eau, gaz, électricité etc., exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt portera intérêt au taux légal au profit du Locataire (article 22 de la loi).

## RESILIATION DU CONTRAT

**Congé émanant du Locataire :** le Locataire qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle doit donner congé au Bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé n'a pas à être justifié.

Le délai de préavis applicable est de trois mois. Ce délai est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Ce délai est également réduit à un mois en faveur du Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi qu'en faveur du bénéficiaire du RMI

**Congé émanant du Bailleur :** le Bailleur qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle doit donner congé à son Locataire par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux

**Congé pour vente :** le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi °89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.

**Congé pour habiter :** le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

**Congé pour motif légitime et sérieux :** le congé doit indiquer le motif.  
Le délai de préavis applicable est de six mois.

Le congé ne peut être donné que pour le terme du bail.

## RENOUVELLEMENT

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le Bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le Bailleur est une personne morale.

En cas de loyer manifestement sous-évalué, le Bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée au Locataire au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes de moindre importance, le nombre minimal de références à fournir par le Bailleur est de trois.

## OBLIGATION DU LOCATAIRE (loi du 6 juillet 1989, art. 7)

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- 1) Payer le loyer et les charges récupérables régulièrement aux termes convenus, le paiement mensuel étant de droit lorsqu'il est demandé par le Locataire ;
- 2) User paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle;
- 3) Installer dans le logement au moins un détecteur de fumée normalisé;
- 4) Ne pas céder ni sous-louer les locaux loués sans l'accord écrit du Bailleur;
- 5) Garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations par le preneur, le Bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2332 du code civil ;
- 6) Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

7) Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés à la rubrique 2.2. et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret no 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

8) Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux, étant remarqué que les deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux

9) Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du Locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le Bailleur ayant toutefois la faculté d'exiger, aux frais du Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

10) Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et/ou le règlement de copropriété ;

11) Assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur (étant entendu que la justification de cette assurance résulte de la remise au Bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant)

12) Laisser le Bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués en vue de leur relocation ou de leur vente, étant entendu qu'en application de l'article 4 a de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ce droit de visite instauré au bénéfice du propriétaire ou de son représentant ne saurait s'exercer les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables

13) Acquitter en outre directement toutes consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que taxe d'habitation etc. sans que le Bailleur en soit tenu responsable.

## OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

1) 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 et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret no 2002-120 du 30 janvier 2002

2) Délivrer au Locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;

3) Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

4) En cas de paiement total des sommes dues, à transmettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fera la demande ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu ;

5) Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée.

6) Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

## TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Aucun travaux

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés et lors de la restitution de celles-ci. Le Locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux loués fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les parties en supporteront les frais par moitié.

## SOLIDARITE INDIVISIBLE

En cas de pluralité de Locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

Les Locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le Locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

## CLAUSES RESOLUTOIRES (loi du 6 juillet 1989, art. 4 g, 7 g et 24)

En cas de non-respect par le Locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit

À défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

La présente clause résolutoire ne produira cependant effet qu'un mois après un commandement de produire un justificatif demeuré infructueux. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7 g de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

À défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

La présente clause résolutoire ne produira cependant 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 (loi du 6 juill. 1989, art. 24, al. 2).

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi no 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 (loi du 6 juill. 1989, art. 24, al. 6).

Lorsque les obligations résultant du bail 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 (loi du 6 juill. 1989, art. 24, al. 7)

Il est entendu en outre, qu'en cas de paiement par chèque ou virement, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après leur encaissement et que la clause résolutoire serait acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le virement émis ne serait pas provisionné.

### **CAUTIONNEMENT** (loi du 6 juillet 1989, art. 22-1)

L'exécution du présent bail est garantie par **CAVOVENTES.FR** demeurant 2 rue de la mare 77181 Courtry en qualité de caution.

Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le Locataire a contractées en signant le présent bail.

Son engagement est à durée déterminée et prendra fin le 30/09/2025, date d'expiration dudit bail. Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail

### **PIECES ANNEXES**

Les parties reconnaissent avoir reçu les documents ci-après :

- Etat des lieux établis contradictoirement lors de la remise des clés au Locataire ;

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécuti  
Le BAILLEUF

ine part

La LOCATA  
dénommé(e) aux présentes le « Locataire », d'autre part

Fait à ..Etrépilly  
Le ...15/09/2022.....

**Rayés Nuls:**

Mots 0

Lignes 0

En 3 originaux paraphés et signés, comprenant 8 pages, dont un exemplaire est remis au(x)  
Locataire(s).

### Le(s) LOCATAIRE(S)

(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite  
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

*Lu et approuvé Bon Pour Accord*



### Le(s) BAILLEUR(S) ou son MANDATAIRE

(faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite  
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

*Lu et approuvé Bon pour accord*



### La CAUTION

(faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite  
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

*Lu et approuvé bon pour accord*



## BAIL D'HABITATION

### Locaux vides

Régi par la loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994

(ou tout autre texte fixant les modalités des baux d'habitation)

### ENTRE LES SOUSSIGNES:

# © AVOVENTES.FR

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

### DESIGNATION

**Adresse du local donné en location :**

6 Rue du Bout Monsieur 77139 Etrépilly  
Etage 1°  
Porte B

**Destination du local donné en location :**

- Local à usage d'habitation
- Local à usage mixte (habitation et professionnel)

**Consistance du local donné en location :**

- Appartement
- Maison

**Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive :**

- Garage(s)
- Cave(s)
- Jardin privatif
- Terrasse

**LOCAUX ET EQUIPEMENTS D'USAGE PRIVATIF**

**EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN**

- Espaces verts
- Antenne collective
- Interphone
- Digicode
- Chauffage collectif
- Parking

## DUREE

Si le BAILLEUR est une personne physique (ou si le bien est en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré) :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 et pour finir le 1<sup>er</sup> octobre 2014, sans possibilité aucune pour le BAILLEUR de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (*article 10 de la loi*).

Le BAILLEUR devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la résiliation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (*article 11 de la loi*). Deux mois avant l'échéance prévue, le BAILLEUR peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

## CONTRAT INIIAL (première location, changement de locataire)

### **Fixation du loyer**

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de 640 euros (*six cent quarante euros*) sans les charges.

### **Paiement du loyer**

Le loyer est payable le premier de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

## CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'IRL (indice de référence des loyers publié par l'INSEE, chaque trimestre au Journal Officiel). L'indice de base à retenir est celui du dernier indice connu à la signature du contrat.

Le dernier indice connu étant celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2011, s'établit à 120.31 .

## DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de 640 Euros (six cent quarante euros) représentant un mois de loyer principal.

Cette somme ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois après le départ du locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR ou dont le LOCATAIRE pourrait être rendu responsable.

Le départ du locataire s'entend après complet déménagement et état des lieux contradictoire de sortie, résiliation de tous contrats d'eau, gaz, électricité etc., exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt portera intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

## CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au bailleur sa quote-part de charges complémentaires conformément à la liste fixée par décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont exigibles 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à ~~€~~ <sup>80</sup> euros (quatre vingt treize euros) *quarante vingt euros.*

Payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

## RESSILIATION DU CONTRAT

- **Par le LOCATAIRE** ; le LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à motiver son congé.
- **Par le BAILLEUR** : le BAILLEUR peut reprendre son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons suivantes (*article 15 de la loi*) :
  - ☑ reprise pour vendre le logement ;
  - ☑ reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, son concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ;
  - ☑ résiliation pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations.

## FORME DU CONGE DUREE DU CONTRAT

Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par acte d'huissier.

### 1) CONGE PAR LE BAILLEUR

Le délai de préavis à respecter par le BAILLEUR pour donner congé est de six mois, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans.

- Congé pour vente : le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour habiter : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.
- Congé pour motif légitime et sérieux : le congé doit indiquer le motif.

Lorsque le contrat de location a été conclu pour une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer la résiliation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'échéance du contrat. Cette notification vaut congé.

### 2) CONGE PAR LE LOCATAIRE

Le délai de préavis à respecter par le locataire pour donner congé est de trois mois. Toutefois, le délai peut être réduit 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. Il peut aussi être réduit à un mois pour le locataire âgé de plus de soixante ans dont le changement de domicile est justifié par l'état de santé, ou pour le locataire bénéficiaire du RMI (*article 15 de la loi*).

## RENOUVELLEMENT

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale.

En cas de loyer manifestement sous-évalué, le bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée au LOCATAIRE au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes, le nombre minimal de références à fournir par le bailleur est de trois.

## OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;
- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables ;
- de ne pas céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR y compris sur le montant du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le LOCATAIRE principal (*article 8 de la loi*) ;
- de respecter, le cas échéant, le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble

## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- 1) de délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements indiqués au contrat de location 'en bon état de fonctionnement.
- 2) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués
- 3) ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- 4) de délivrer gratuitement une quittance de loyer au LOCATAIRE sur simple demande;
- 5) d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée.
- 6) de délivrer au LOCATAIRE un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

## **TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE**

Aucun travaux

## **ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRES**

Conformément à l'article 3 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés et lors de la restitution de celles-ci. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les parties en supporteront les frais par moitié.

## **SOLIDARITE INDIVISIBLE**

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

## CLAUSE RESAULUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées et DEUX MOIS après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit le BAILLEUR pourra, dans le cas où le LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

## LE CAS ECHEANT, CLAUSE PARTICULIERE

## PIECES ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir reçu les documents ci-après:

- Etat des lieux établi contradictoirement Caution solidaire
- Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

Fait à ..Etrépilly.....  
Le ....26 Septembre 2011.....  
En 2...originaux, dont un remis au(x) locataire(s).

Rayés Nuls:

~~4~~ Mots

0 Lignes

**Le(s) LOCATAIRE(S)**

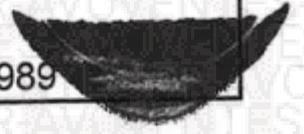
(faire précéder chaque signature de la  
Mention manuscrite « lu et approuvé

**Le(s) BAILLEUR(S) ou son MANDATAIRE**

(faire précéder chaque signature de la  
Mention manuscrite « lu et approuvé  
pour accord »)

© AVOVENTES.FR

**Contrat de location initial  
d'un local à usage d'habitation**  
conclu en application de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989



**DESIGNATION DES PARTIES:**

Le présent bail est conclu entre :

**© AVOVENTES.FR**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**



Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

**DETERMINATION DES LOCAUX**

**Adresse du local donné en location :**

6 C rue du bout Monsieur 77139 ETREPILLY

**Destination du local donné en location :**

- Local à usage d'habitation

**Consistance du local donné en location :**

- Appartement  
 Maison  
 Autre.....

**Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :**

- Parking  
 Jardin privatif  
 Terrasse  
 Espaces verts collectif  
 Antenne

**LOCAUX ET EQUIPEMENTS D'USAGE PRIVATIF**

-----  
-----  
-----

*lu cn*

## EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

-----

-----

### **SURFACE HABITABLE DE LA CHOSE LOUEE**

La surface habitable, au sens de l'article R. 111-2 du CCH, des locaux loués s'élève à 65 mètres carrés.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, à compter du 01/07/2020 et pour finir le 30/06/2023, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (*article 10 de la loi*).

Le présent bail peut être consenti et accepté pour une durée de moins de 3 ans (minimum douze mois), le BAILLEUR, personne physique, ayant la faculté de reprendre les locaux loués pour des raisons familiales ou professionnelles dont le détail est stipulé dans le contrat. Le BAILLEUR devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la réalisation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (*article 11 de la loi*). Deux mois avant l'échéance prévue, le BAILLEUR peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

### **LOYER** (loi du 6 juillet 1989, art. 17)

Le loyer mensuel est fixé à 680 euros. (*six cent quatre vingt euros*) sans les charges. Il est payable, au domicile du Bailleur ou de son représentant, à terme à échoir le 01 de chaque début de mois.

### **REVISION DU LOYER** (loi du 6 juillet 1989, art. 17 d)

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'IRL (indice de référence des loyers publié par l'INSEE, chaque trimestre au Journal Officiel). L'indice de référence à retenir est celui du dernier trimestre connu à la date de signature du contrat.

L'indice de référence est celui du 1° trimestre 2020, s'établit à 130.58.

## **CHARGES** (loi du 6 juillet 1989, art. 23)

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont 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. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le Bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils;
- des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables ressort du décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à 90 euros (quatre vingt dix euros) payable en même temps que le loyer principal.

L'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

## **RECAPITULATIF DES SOMMES DUES MENSUELLEMENT**

Les sommes ci-dessous sont comprises au jour d'établissement du bail :

Loyer : 680 euros

Provisions sur charges : 90 euros

TOTAL : 770 euros

## **DEPOT DE GARANTIE**

Le Locataire versera au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de : 680€ euros, représentant un mois de loyer principal.

Cette somme ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au Locataire en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois après le départ du Locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Locataire au Bailleur ou dont le Locataire pourrait être rendu responsable.

Le départ du Locataire s'entend après complet déménagement et état des lieux contradictoire de sortie, résiliation de tous contrats d'eau, gaz, électricité etc., exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt portera intérêt au taux légal au profit du Locataire (article 22 de la loi).

## RESILIATION DU CONTRAT

**Congé émanant du Locataire :** le Locataire qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle doit donner congé au Bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé n'a pas à être justifié.

Le délai de préavis applicable est de trois mois. Ce délai est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Ce délai est également réduit à un mois en faveur du Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi qu'en faveur du bénéficiaire du RMI

**Congé émanant du Bailleur :** le Bailleur qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle doit donner congé à son Locataire par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux

**Congé pour vente :** le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi °89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.

**Congé pour habiter :** le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

**Congé pour motif légitime et sérieux :** le congé doit indiquer le motif.  
Le délai de préavis applicable est de six mois.  
Le congé ne peut être donné que pour le terme du bail.

## RENOUVELLEMENT

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le Bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le Bailleur est une personne morale.

En cas de loyer manifestement sous-évalué, le Bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée au Locataire au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes de moindre importance, le nombre minimal de références à fournir par le Bailleur est de trois.

## OBLIGATION DU LOCATAIRE (loi du 6 juillet 1989, art. 7)

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- 1) Payer le loyer et les charges récupérables régulièrement aux termes convenus, le paiement mensuel étant de droit lorsqu'il est demandé par le Locataire ;
- 2) User paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle;
- 3) Installer dans le logement au moins un détecteur de fumée normalisé;
- 4) Ne pas céder ni sous-louer les locaux loués sans l'accord écrit du Bailleur;
- 5) Garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations par le preneur, le Bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2332 du code civil ;
- 6) Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

6) Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

## TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Le paiement du bail commencera que le 15/07/2020 pour pouvoir refaire les peintures.

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés et lors de la restitution de celles-ci. Le Locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux loués fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les parties en supporteront les frais par moitié.

## SOLIDARITE INDIVISIBLE

En cas de pluralité de Locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

Les Locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le Locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

## CLAUSES RESOLUTOIRES (loi du 6 juillet 1989, art. 4 g, 7 g et 24)

En cas de non-respect par le Locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

À défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

La présente clause résolutoire ne produira cependant effet qu'un mois après un commandement de produire un justificatif demeuré infructueux. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7 g de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

À défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

La présente clause résolutoire ne produira cependant 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

## ELECTION DE DOMICILE

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

©AVOVENTES.FR

Fait à ..Etrépilly  
Le ...25/06/2020.....

**Rayés Nuls:**  
Mots 0  
Lignes 0

En 3 originaux paraphés et signés, comprenant 8 pages, dont un exemplaire est remis au(x)  
Locataire(s).

**Le(s) LOCATAIRE(S)**  
(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite  
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

©AVOVENTES.FR

**Le(s) BAILLEUR(S) OU SON MANDATAIRE**  
(faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite  
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

©AVOVENTES.FR

BAIL D'HABITATION

Locaux vacants non meublés  
Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

Le BAILLEUR ou son MANDATAIRE

© AVOVENTES.FR

Le LOCATAIRE

© AVOVENTES.FR

Le BIEN

Le bien loué se trouve à l'adresse indiquée :  
6 D rue du bout Monsieur  
77139 Etrépilly

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Appartement de type F3 comprenant un séjour-salon, une cuisine US, deux chambres, salle de bain et WC.

Enumération des parties et équipements communs

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Interphone         | <input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antenne collective | <input checked="" type="checkbox"/> 2 Places stationnement |
| <input checked="" type="checkbox"/> Digicode           |  |

Destination des locaux : usage exclusif d'habitation principale.

La DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Aout 2015 pour se terminer le 31 juillet 2018. Le contrat est conclu pour une durée initiale au moins égale à 3 ans (bailleur personne physique ou SCI familiale) ou à 6 ans (bailleur personne morale).

A l'expiration du contrat de location, le bailleur pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial.

Le LOYER

Le loyer mensuel :

Il est payable d'avance et en totalité le premier de chaque mois, entre les mains du bailleur.

Le loyer est de 670 euros (six cent soixante dix euros)

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé portable, le locataire s'engage à régler au bailleur, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement de plein droit chaque année le 1<sup>er</sup> Aout sur la base moyenne de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE sur 4 trimestres ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué.

L'indice INSEE au jour des présentes est 125 (1<sup>er</sup> Trimestre 2015)

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.



#### Les CHARGES

En plus du loyer convenu, le locataire devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles 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,
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont le texte est annexé au présent bail.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours. Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de 20 euros (vingt euros).

Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera chaque année dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

#### AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le locataire en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de 670 euros (six cent soixante-dix euros).

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira des intérêts au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

## RESILIATION DU CONTRAT



Par le locataire :

### Préavis-Délais

Le locataire peut résilier ledit bail à tout moment.

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 3 mois. Toutefois, ce délai est ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

Le locataire sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur

Par le bailleur :

Le congé du bailleur peut être délivré à l'échéance du bail initial, reconduit ou renouvelé, pour l'un des motifs ci-visés :

- Congé pour reprise du local au bénéfice du 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, un des associés de la société civile familiale propriétaire ou par tout membre de l'indivision propriétaire.
- Congé pour vendre, le congé devra indiquer le prix et conditions de la vente projetée, et il vaut offre de vente durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis est de 6 mois.

## RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier :

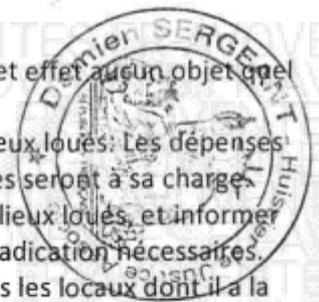
- Soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an), pour raisons professionnelles ou familiales justifiées.
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour les cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.



- Ne déposer dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet aucun objet quel qu'il soit.
- Informer le bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation intéressant les parties privatives seront à sa charge.
- Déclarer à la mairie la présence de termites et/ou insectes xylophages dans les lieux loués, et informer parallèlement le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Entretenir les parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenu pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance ou d'en assurer le coût.
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégât des eaux, prévenir dans les plus brefs délais le bailleur ou son mandataire et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le bailleur.

Faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des locaux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois l'an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

• Ne pas faire usage, dans les locaux loués, dans d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu. Le locataire reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'informer le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.

• Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

S'il existe un jardin privatif, l'entretien en parfait état, et ne modifier les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux. Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire ait été préalablement averti.

AL CM LL TG

M

Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. **À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION** du contrat en application de la clause résolutoire.

Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.

S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont valablement faites à l'égard du conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

- Ne pas rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial.
- Faire apposer à ses frais des plaques en conformité avec les prescriptions du règlement intérieur et/ou le respect de l'harmonie de l'immeuble.
- Ne pas installer d'antenne extérieure individuelle sans l'autorisation du bailleur. Si cette autorisation était accordée, l'installation devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc ...), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)
- En fin de location et avant la restitution des clés, assurer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

#### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Remettre au locataire un logement décent ne laissant apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

## TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

AUCUN TRAVAUX

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 80 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution

## CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent bail sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire :

- 2 mois après un commandement de payer resté sans effet de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat,
- 1 mois après un commandement resté sans effet si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation de l'article 1230 du code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

## CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Le locataire s'engage à présenter au bailleur les actes de caution solidaire originaux des personnes indiquées comme cautions solidaires au chapitre "pièces annexes" du présent contrat, dans un délai de 15 jours suivant la signature du présent contrat de location, faute de quoi celui-ci sera résilié immédiatement et de plein droit.

Le tiers se portant caution s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité de cautionnement :

- Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.



- La personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main : Indiquer le montant du loyer, et les modalités de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location,
- Lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. Le bailleur a une obligation (sous peine de déchéance des accessoires, frais ...) d'information de la caution personne physique (loi n°98-657 du 29 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) .

#### ABANDON DE DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE

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

- du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil,
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile,
- 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 de domicile,
- du partenaire lié par un PACS.

En cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant,
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- du partenaire lié par un PACS.

#### TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment.

#### CLAUDE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le nom de locataire,
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le locataire dans les lieux loués, objet du présent bail.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.

Caution solidaire. Nom de la caution : ...

Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.



AL 07 LL rla

M

Annexe au bail

Fait à Etrépilly, le 28/07/15 en 3 originaux dont un remis au(x) locataire(s).

Le(s) BAILLEUR(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*  
*M.*

Le(s) LOCATAIRE(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*

*[Signature]*

*Lu et approuvé*

*[Signature]*

LA CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé . Reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent bail sur lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"

*Lu et approuvé*  
*Reconnaît avoir*  
*reçu un exemplaire*  
*du présent bail*  
*sur lequel je me*  
*porte caution par*  
*acte séparé et*  
*annexé*

*[Signature]*

*Lu et approuvé* Reconnaît  
avoir reçu un exemplaire du  
Présent bail sur lequel je me  
porte caution par acte séparé



*[Signature]*

# BAIL D'HABITATION

## Locaux vides

Régi par la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994  
(ou tout autre texte fixant les modalités des baux d'habitation)



### ENTRE LES SOUSSIGNES:

# © AVOVENTES.FR

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

#### DESIGNATION

##### Adresse du local donné en location :

6 E rue du Bout Monsieur 77139 ETREPILLY

Bâtiment

Etage 2,

Porte E

##### Destination du local donné en location :

- Local à usage d'habitation
- Local à usage mixte (habitation et professionnel)

##### Consistance du local donné en location :

- Appartement
- Maison
- Autre..

##### Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive :

- Garage(s) ....
- Cave(s)
- Jardin privatif
- Terrasse

## LOCAUX ET EQUIPEMENTS D'USAGE PRIVATIF



## EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

- Espaces verts
- Antenne collective
- Interphone
- Digicode
- Parking

## **DUREE**

Si le BAILLEUR est une personne physique (ou si le bien est en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré) :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, à compter du 01 Septembre 2006 et pour finir le 31 Juillet 2009, sans possibilité aucune pour le BAILLEUR de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (*article 10 de la loi*).

### **Exception :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 36 mois ( minimum douze mois) à compter du 01 Septembre 2006, le BAILLEUR, personne physique, ayant la faculté de reprendre les locaux loués pour des raisons familiales ou professionnelles lorsque surviendra l'événement suivant (préciser l'événement familial ou professionnel dont l'attente justifie la conclusion d'un contrat d'une durée inférieure à trois ans) :

Le BAILLEUR devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la résiliation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (*article 11 de la loi*). Deux mois avant l'échéance prévue, le BAILLEUR peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

## **CONTRAT INITIAL (première location, changement de locataire)**

### **Fixation du loyer**

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de 580 euros (*en toutes lettres*) cinq cent quatre vingt euros sans les charges.

### **Paiement du loyer**

Le loyer est payable le premier de chaque mois, et pour la première fois le 01 Septembre 2006.

*PM*  
*CA*  
Y.R

## CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction publiée chaque trimestre au Journal Officiel. La moyenne de base à retenir est celle du dernier indice connu à la signature du contrat et des indices des trois trimestres précédents.

Le dernier indice connu étant celui du quatrième trimestre 2005, L'indice de référence des loyers s'établit à 103.78.

## DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de 1160 euros, représentant deux mois de loyer principal.

Cette somme ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois après le départ du locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR ou dont le LOCATAIRE pourrait être rendu responsable.

Le départ du locataire s'entend après complet déménagement et état des lieux contradictoire de sortie, résiliation de tous contrats d'eau, gaz, électricité etc., exécution des réparations locatives et remise des clés. A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt portera intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

## CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au bailleur sa quote-part de charges complémentaires conformément à la liste fixée par décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont exigibles 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à 20 euros (*en toutes lettres*) vingt euros

Payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

## RESILIATION DU CONTRAT

- Par le LOCATAIRE** ; le LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à motiver son congé.
- Par le BAILLEUR** : le BAILLEUR peut reprendre son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons suivantes (*article 15 de la loi*) :
  - reprise pour vendre le logement ;
  - reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, son concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ;
  - résiliation pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations.

## **FORME DU CONGE, DUREE DU PREAVIS**



Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'acté de réception ou par acte d'huissier.

### **1) CONGE PAR LE BAILLEUR**

Le délai de préavis à respecter par le BAILLEUR pour donner congé est de six mois, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans.

- Congé pour vente : le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour habiter : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.
- Congé pour motif légitime et sérieux : le congé doit indiquer le motif.

Lorsque le contrat de location a été conclu pour une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer la résiliation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'échéance du contrat. Cette notification vaut congé.

### **2) CONGE PAR LE LOCATAIRE**

Le délai de préavis à respecter par le locataire pour donner congé est de trois mois. Toutefois, le délai peut être réduit 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. Il peut aussi être réduit à un mois pour le locataire âgé de plus de soixante ans dont le changement de domicile est justifié par l'état de santé, ou pour le locataire bénéficiaire du RMI (article 15 de la loi).

## **RENOUVELLEMENT**

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale.

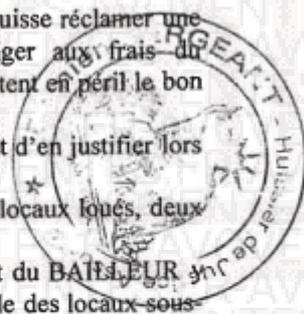
En cas de loyer manifestement sous-évalué, le bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée au LOCATAIRE au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes, le nombre minimal de références à fournir par le bailleur est de trois.

## **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le LOCATAIRE est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;
- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables ;
- de ne pas céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR, compris sur le montant du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le LOCATAIRE principal (article 8 de la loi) ;
- de respecter, le cas échéant, le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble.



## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- 1) de délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements indiqués au contrat de location 'en bon état de fonctionnement.
- 2) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués
- 3) ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- 4) de délivrer gratuitement une quittance de loyer au LOCATAIRE sur simple demande;
- 5) d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée.
- 6) de délivrer au LOCATAIRE un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort .

## **TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE**

Pas de travaux.

## **ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRES**

Conformément à l'article 3 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés et lors de la restitution de celles-ci. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les parties en supporteront les frais par moitié.

Handwritten initials and signature: 'PM CA' and 'Y.R.' below it.

## SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.



## CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées et DEUX MOIS après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit le BAILLEUR pourra, dans le cas où le LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

## LE CAS ECHEANT, CLAUSE PARTICULIERE

## PIECES ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir reçu les documents ci-après:

- Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clés au LOCATAIRE ;
- Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- Caution solidaire

Fait à Trépillly  
le .01/09/2006  
en .3.originaux, dont un remis au(x) locataire(s).

Rayés Nuls

\_\_\_\_\_ 0 Mots  
\_\_\_\_\_ 0 Lignes

**Le(s) LOCATAIRE(S)**  
(faire précéder chaque signature de la mention manuscrite  
« lu et approuvé, bon pour accord »)

lu et approuvé  
Bon pour accord  
*[Signature]*  
Lu et approuvé  
Bon pour accord  
*[Signature]*

**Le(s) BAILLEUR(S) ou son MANDATAIRE**  
(faire précéder chaque signature de la mention manuscrite  
« lu et approuvé, bon pour accord »)

lu et approuvé  
Bon pour accord  
*[Signature]*

*[Signature]*  
Y.R CA