

CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 06.07.1989

LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS



HABITATION PRINCIPALE



PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

re les soussignés :

BAILLEUR / A LOUER

LOCATAIRE

AVOVENTES

LOCAUX

Adresse : 19 rue Maynard 05400 Brame

Consistance

- ☒ Appartement
☐ Maison individuelle
☐

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Nombre de pièces principales :
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées
au sens de l'article R111-1 al. 3 du CCH)

Surface ou volume habitable :
(au sens de l'article R111-2 al. 2 et 3 du CCH)

Dépendances

- ☐ Garage n°
☐ Place(s) de stationnement
n°
☐ Cave n°
☐

1 grand studio
1 cuisine meublée
salle d'eau et bête
plus terrasse

Énumération des parties et équipements communs

- ☐ Gardiennage ☐ Ascenseur ☐ Chauffage collectif ☐ Espace(s) vert(s)
☐ Interphone ☐ Vide-ordures ☐ Eau chaude collective ☐

Technologie de l'information et de la communication

Types et moyens d'accès :

FIXATION ET RÉVISION DU LOYER

MONTANT DU LOYER (indiqué en page 6) : il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17-III de la loi.

Cependant, pour les baux contractés entre le 01.08.2014 et le 30.07.2015 (décret n°2014-854 du 30.07.2014), et UNIQUEMENT dans les communes mentionnées à l'annexe du décret du 10 mai 2013, conformément à l'article 18 de la loi, le loyer des logements vacants ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au I de l'article 17-1 (sauf si une révision est intervenue au cours des 12 mois précédant le présent contrat).

Néanmoins, le loyer du présent contrat peut être réévalué :

- Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou de son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence, portant sur les parties privatives ou communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises.
- Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.
- Lorsque le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le loyer peut être librement fixé.

Le loyer des logements vacants faisant l'objet d'une première location ainsi que celui des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois peut être fixé librement.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

RÉVISION DU LOYER art. 17-1- II de la loi du 06.07.1989 : la variation annuelle du loyer ne peut excéder, à la hausse, la variation sur un an de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE dont les éléments de référence sont indiqués en page 6. Après sa date de prise d'effet, le bailleur dispose d'un an pour manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer. À défaut le bailleur est réputé avoir renoncé à la révision du loyer pour l'année écoulée ; si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer, dans le délai d'un an, cette révision prend effet à compter de sa demande.

Paraphes :



titres 19, rue Lagrange
75005 Paris

Imprimé ILC-34 (4^{ème} édition janvier 2013)
reproduction interdite - Tous droits réservés

I - DURÉE - RÉSIILIATION - RENOUVELLEMENT (indiqué en page 6)

A/ CONTRAT D'UNE DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

DURÉE INITIALE (articles 10 et 13 de la loi) : le contrat est conclu pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale"), ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

RÉSIILIATION - CONGÉ (articles 13 et 15 de la loi) : il pourra être résilié par lettre recommandée avec AR, signifié par huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

- **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas de location dans les territoires mentionnés au 1^{er} alinéa du I de l'article 17, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L.3512 du CCH), ou dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

- **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le LOCATAIRE 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations principales lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la loi.
- en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du LOCATAIRE. Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-II de la loi du 06.07.1989.

RENOUVELLEMENT (articles 10, 11, 13 et 17-II de la loi) :

1) 6 mois au moins avant le terme du contrat, le BAILLEUR pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec 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 (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale") ; 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 17-II de la loi.

2) À défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

TACITE RECONDUCTION (articles 10 et 13 de la loi) : à défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTÉRIEURES, pour une durée ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

B/ CONTRAT D'UNE DURÉE INFÉRIEURE À 3 ANS

POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIÉES (articles 11 et 13 de la loi) :

DURÉE INITIALE : les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins une année, quand un événement précis justifie que le BAILLEUR "personne physique" ou "société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

CONGÉ : il pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

- **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas de location dans les territoires mentionnés au 1^{er} alinéa du I de l'article 17, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L.3512 du CCH), ou dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

- **PAR LE BAILLEUR**, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel au moins 2 mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le BAILLEUR pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le LOCATAIRE est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

TRANSFORMATION EN CONTRAT DE 3 ANS : lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

C/ RÉSIILIATION SUITE À L'ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le BAILLEUR peut mettre en demeure le LOCATAIRE par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été satisfait, le

demeure un mois après signification, l'huissier peut constater l'abandon du logement dans un procès-verbal des opérations.

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

II - CAUTIONNEMENT (indiqué en page 5)

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé à peine de nullité par le BAILLEUR qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie sauf en cas de location à un étudiant ou un apprenti (article 22-1 de la loi du 06.07.1989).

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du 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, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement ; recopier l'article 22-1 avant-dernier alinéa de la loi du 06.07.1989.

Le BAILLEUR a une obligation au moins annuelle d'information de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité (article 2293 du code civil) ou si le BAILLEUR est un bailleur professionnel (article L. 341-1 du code de la consommation).

III - DÉPÔT DE GARANTIE (son montant est indiqué en page 6)

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le BAILLEUR au LOCATAIRE afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges (loi n° 2008-111 du 08.02.2008). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au BAILLEUR directement par le LOCATAIRE ou par l'intermédiaire d'un tiers. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au LOCATAIRE dans un délai maximum de 2 mois à compter de la remise en main propre des clés ou de leur envoi en lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR ou à son mandataire (1 mois s'il y a conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie), déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, en lieu et place du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Si la location se situe dans un immeuble collectif, le BAILLEUR procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et places du LOCATAIRE, sont effectués dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent convenir de solder immédiatement les comptes.

Les intérêts dus en cas de retard seront de 10% du loyer hors charges par mois de retard.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au LOCATAIRE (article 22 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989).

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

IV - CHARGES - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES (leurs montants sont indiqués en page 6)

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'État. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, 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 seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le BAILLEUR en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE un décompte par nature de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires, et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et d'eau chaude collectifs. Pendant 6 mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du LOCATAIRE.

Conformément au nouvel article 23-1 de la loi du 06.07.1989, le BAILLEUR peut, sous certaines conditions (décret n°2009-1439 et arrêté NOR DEVU0925487 du 23 novembre 2009), demander au LOCATAIRE, et après concertation avec ce dernier, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'économie

Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux à accomplir (le cas échéant, indiqués en page 6).

V - CONFORT - HABITABILITÉ - DÉCENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes d'habitabilité définies à l'article 6 de la loi du 06.07.1989.

Les travaux destinés à adapter totalement ou partiellement aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort n'ont pour but exclusif que de les mettre en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1 à 4 du décret du 30.01.2002 susvisé sans en dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 01.09.1948 : conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.1986, les locaux vacants à compter du 23.12.1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48-1360 du 10.09.1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I à III du titre I^{er} de la loi du 06.07.1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.

Les locaux loués depuis le 23.12.1986 ne satisfont pas aux caractéristiques en application des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6 de la loi du 06.07.1989 précitée, le LOCATAIRE peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. À défaut d'accord entre les parties, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut relever d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixée par le BAILLEUR ou proposée par le LOCATAIRE.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

ARTICLE 20-1 DE LA LOI DU 06.07.1989 : si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6, le LOCATAIRE peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties, ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre partie. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6.

ARTICLE 6 § 1 DE LA LOI DU 06.07.1989 : si le logement répond aux normes minimales de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le LOCATAIRE exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du LOCATAIRE, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

ARTICLE 17-1 DE LA LOI DU 06.07.1989 : lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le BAILLEUR fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

VI - RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le BAILLEUR, est annexé au présent contrat de location.

Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- le LOCATAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce DPE qui n'a qu'une valeur informative ;

- le propriétaire BAILLEUR tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire ;

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

- le cas échéant, l'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le BAILLEUR met à la disposition du LOCATAIRE le dossier amiante partie privative [article R. 1334-29-41 du code de la santé publique].

VII - ETAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

Conformément à l'article 3-2 de la loi, un état des lieux est établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaire que les parties et est annexé au bail. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE (leur montant doit être inférieur ou égal à un plafond fixé par décret).

L'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE et à un coût fixé par décret en conseil d'État. À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code de procédure civile ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ou qui a refusé la remise de son exemplaire. En cas d'état des lieux

Prophes :

[Signature]

incomplet, le LOCATAIRE peut demander la modification dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

Pendant le 1^{er} mois de la période de chauffe, le LOCATAIRE peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

1 Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au LOCATAIRE ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

2 Communiquer au LOCATAIRE, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

3 Remettre au LOCATAIRE un logement décent (caractéristiques correspondantes définies par le décret n°2002-120 du 30.01.2002) ne laissant 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 (le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du chapitre V ci-avant).

Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée en page 5 conformément aux dispositions du chapitre V).

4 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, auraient fait l'objet de la clause expresse stipulée en page 5 conformément aux dispositions du chapitre V).

5 Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

6 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

7 Transmettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande, le BAILLEUR ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise. Avec l'accord exprès du LOCATAIRE, le BAILLEUR peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

8 Délivrer un reçu dans tous les cas où le LOCATAIRE effectue un paiement partiel.

9 Équiper le logement d'un détecteur autonome et sonore de fumée (au plus tard le 08.03.2015).

IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2 User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

3 Répondre des dégradations et pertes survenant 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 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.

4 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 décret en conseil d'État (décret n° 87-712 du 26.08.1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5 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 du BAILLEUR.

6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'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.

Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du BAILLEUR.

8 Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Les modalités de ces travaux sont précisées à l'article 7 e de la loi.

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 en ait été préalablement averti.

- 9 Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le BAILLEUR en application de l'article 3 de la loi.
- 10 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 de la remise de l'attestation d'assurance et après un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du LOCATAIRE, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurance est transmise au LOCATAIRE lors de la souscription et à chaque renouvellement de contrat.
- 11 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.
- 12 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 17 h et 19 h.
- 13 S'assurer que le BAILLEUR et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un PACS ; à défaut, et nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le BAILLEUR sont de plein droit opposables au partenaire lié par PACS au LOCATAIRE ou au conjoint dont l'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.

X - CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus 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.

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. À 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 code de procédure civile.

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

- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurances contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.
- **En cas de troubles du voisinage** constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

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 sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à 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 du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

XI - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

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 vocable "le 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.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

XII - HONORAIRES

Le montant et les modalités de répartition des honoraires sont indiqués en page 6.

Paraphes :

- 4 -

Lissot

Clés remises

Nombre de clés remises au locataire : 1

Le cas échéant, clause expresse de travaux

Travaux entraînant une modification de loyer (C.G. Chapitre IV) :

Travaux exécutés par : ☐ le locataire ☐ le bailleur

Nature des travaux :

*Tout le studio
a été refait par le bailleur*

Imputation sur le loyer :

Travaux récents *

Nature : 2017

Montant :

* Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement

Le cas échéant, clause(s) particulière(s)

Documents annexés

- ☐ État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier)
- ☐ Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État
- ☐ Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'État
- ☐ Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi 89-462)
- ☐ Copie des extraits du règlement de copropriété*
- ☐ Acte de caution solidaire (nom de la caution) :

* destruction de l'immeuble, poursuite et usage des parties communes et privatives, quel que soit l'effacement ou la loi dans chacune des catégories de charges

RAYÉS NULS

mob

lignes

Paraphes :

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)

☐ BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" :

☐ 3 ANS AU MOINS, soit 12 mois, durée motivée par l'événement suivant :

☐ INFÉRIEURE À 3 ANS (mois d'au moins 12 mois), soit 12 mois, durée motivée par l'événement suivant :

RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR :

☐ BAILLEUR "PERSONNE MORALE" : 6 ANS AU MOINS, soit 12 mois, durée motivée par l'événement suivant :

Date de prise d'effet - Le contrat prendra effet le 9 août 2020 au 9 août 2021

Renouvellement - Congé (préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le BAILLEUR devra avertir le LOCATAIRE dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le

Ancien loyer (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail) en date du

Montant de l'ancien loyer : cinq cent euros cinquante euros - 550,00

Montant des paiements (voir page 1)

Loyer mensuel cinq cent cinquante euros - 550,00

Provision sur charges

TOTAL MENSUEL

Contribution au partage des économies de charges (C.G. Chapitre IV)

Montant mensuel des travaux

Fin des travaux le

1^{re} échéance le 9/8/2020 Dernière échéance le 9/8/2021

Nature des travaux :

Termes de paiement

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 9/8/2020 de chaque mois, entre les mois : ☒ soit du bailleur, ☐ soit du

Révision du loyer (voir page 1) - Indice de référence des loyers (IRL)

Le loyer sera révisé chaque année le IRL : trimestre Valeur :

Dépôt de garantie (voir page 2)

cinq cent cinquante euros - 550,00

Honoraires - Loi n° 89-462 06.07.1989 (montants et répartitions)

Honoraires partagés entre locataire et bailleur :

• Plafonds (obligatoires et définis par décret) : Visite, constitution de dossier et rédaction du bail : 4,00 € t.c. ; État des lieux : 4,00 € t.c.

• Honoraires : LOCATAIRE BAILLEUR

- de visite, constitution du dossier et rédaction du bail : € t.c. € t.c.

- d'état des lieux : € t.c. € t.c.

- Total : € t.c. € t.c.

Honoraires de location (entremise et négociation) à la charge exclusive du BAILLEUR :

ARTICLE 54 : "1- la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent article.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant, toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation."

SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé à Caen, le 9/8/2020, en 12 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

AVOVENTES