HUISSIERS
OULLINS RHÔNE

PIECES ANNEXES

AVOVENTES.FR

EXPERTISES JURITEC DIAGNOSTICS

Expert Diagnostic Immobilier

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Désignation du bien	Lot n° 17 à usage d'Appartement d'habitation Type Duplex sur 2 niveaux avec terrasse
Adresse du bien	13, Rue Gambetta – 69200 Vénissieux
Propriétaire du bien	
Occupation	Par le locataire
Coordonnées du donneur d'ordre si celui-ci n'est pas le propriétaire	Vente Judiciaire
ACCOMPAGNATEUR	Huissier de Justice

DIAGNOSTICS DANS CE DOSSIER		RESULTATS SYNTHETIQUES a rapprocher obligatoirement des rapports détaillés
Constat Amiante	X	Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante
Constat des risques d'exposition au plomb		Bien non concerné, Construction postérieure au 01.01.49
Diagnostic de performance énergétique	X	En cours de réalisation
Etat termites		Bien NON situé en zone délimitée à risque « termites »
Etat installation ELECTRICITE	X	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
Etat des Risques et Pollutions	X	Bien situé dans une commune concernée par un PPR Commune avec zone de sismicité modérée (zone 3)
Etat installation GAZ	X	L'installation comporte des anomalies qui devront être réparées dans les meilleurs délais (norme 2022)

AUTRES INFORMATIONS NE RELEVANT PAS DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES		
Constat sécurité contre la noyade en piscine		Absence de piscine
Superficie Carrez	X	Superficie Carrez de 88.1 m² **Autre surface non comprise dans le mesurage :** Hauteur inférieure à 1.80m de 2.2 m² / Terrasse de 4.5 m²
Constat Mérule		Le bien n'est pas situé dans l'une des zones de présence de risque de mérule, découlant de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui instaure un dispositif pour lutter contre le développement de la mérule.
Plan Exposition au Bruit	X	Bien non situé dans une Zone à Nuisances Sonores Aériennes

Diagnostic	Obligatoire pour	Durée de validité par rapport à la date du 03 Décembre 2025
Mesurage	les biens soumis au régime de la copropriété uniquement	Pas de D L V*
Constat de présence ou absence d'amiante	les biens dont le permis de construire est antérieur au 1.07.1997	Pas de D L V
Constat des risques d'exposition au plomb	les biens construits avant le 1.01.1949	1 an
Diagnostic de performance énergétique	tous les biens	10 ans
Diagnostic d'état installation électricité	les biens dont l'installation électrique a plus de 15 ans	3 ans
Diagnostic d'état installation gaz	les biens dont l'installation de gaz a plus de 15 ans	3 ans
Etat termites	les biens sis en zone délimitée « termites » par l'administration	6 mois
Etat des risques naturels	tous les biens	6 mois

* DLV : date limite de validité

Ces diagnostics sans DLV, ne sont plus valables dès que les lieux ont été l'objet de transformation ou modification ou travaux postérieurs à la date de réalisation du diagnostic ci-dessus mentionné

©AVOVENTES.FR

CONTRAT DE BAIL
Résidence principale

13 Rue Gambetta
Etage : 3 / Porte : droite
69200 VENISSIEUX
A partir du 01/11/2025

B LeBonBail

Locataires: informations pratiques et numéros utiles

Démarches Électricité Gaz Internet Assurance
02 72 73 83 56
Service gratuit, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 9h-17h
Rappel : n'oubliez pas de mettre le compteur d'électricité à votre nom

LeBonBail offre à ses Utilisateurs un service de rédaction en ligne de contrats de bail. Les Parties restent seules responsables de la rédaction du Contrat de bail qui doit être adapté à leurs objectifs, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

VG/VS

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLE

Contrat de bail d'habitation portant sur une résidence principale meublée, soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

©AVOVENTES.FR

Désignés ci-après « le Bailleur »

D'UNE PART

ET:

©AVOVENTES.FR

Ici représenté(s) par un des Locataires, dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus, agissant en qualité de mandataire de l'ensemble des Locataires pour la signature du présent contrat, en vertu d'une délégation de pouvoir signée par chaque Locataire.

Les Parties déclarent avoir reçu une copie de ce(s) pouvoir(s), l'original ayant été remis au Locataire.

Désignés ci-après « **le Locataire** »

D'AUTRE PART

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant seront indiqués ci-après, dans le corps de l'acte, comme émanant directement de ce dernier, de la même façon que s'il était présent.

1. Conditions particulières du contrat de bail

1.1. Objet du contrat

Tout ce qui est ci-dessous désigné constitue "le bien loué" ou "le logement" au sens du présent contrat. Le Locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes. Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés et aux conditions suivantes :
Un appartement (immeuble collectif), meublé et situé :

Adresse du local donné en location :
13 Rue Gambetta
Etage : 3
Porte : droite
69200 VENISSIEUX

Numéro fiscal du bien :

VG/VS SO/NH

Destination du local donné en location :
Le local donné en location est à usage d'habitation exclusivement.

Date de construction du local donné en location :
Entre 1946 et 1970

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :
1) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE.
2) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE.
3) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
1) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE.
2) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Classe DPE :
E

Attention, depuis le **1er janvier 2025**, il n'est plus possible de louer un logement ayant un DPE classé G (cela concerne aussi le renouvellement du bail ou sa reconduction tacite).
À partir de 2028, cela concernera les logements appartenant à la classe F puis **à partir de 2034**, les logements appartenant à la classe E.

Surface habitable du local donné en location :
Cette surface habitable s'élève à 91 mètres carrés.

Désignation des locaux :
Le bien comprend les pièces suivantes :
1 living, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 toilette, 3 chambres à coucher

Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :
Le bien comprend les dépendances suivantes :
1 terrasse / balcon

Désignation des équipements
Le bien comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un four à micro-ondes, un réfrigérateur, un congélateur, un lave-vaisselle, des plaques de cuisson, une hotte.

Chaudière et compteurs
Le bien est équipé d'un système de production de chauffage individuel au gaz naturel.
Le bien est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire individuel au gaz naturel.

Désignation des équipements privatifs :
Le bien est également équipé de digicode, interphone.

Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication:
ADSL

Autres parties et équipements à usage collectif

Le Preneur pourra bénéficier des équipements et services collectifs suivants : aire de parking.

Copropriété
Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire Bailleur est tenu de communiquer au Locataire, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 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.

VEIVS SO/N/7

Ce bien correspond au lot de copropriété suivant :

Copropriété « 13 Rue Gambetta »
- Lot « 21 » représentant 377/10000

Les extraits du règlement de copropriété sont annexés aux Présentes.

Enumération des meubles meublants garnissant lesdits locaux :

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents sont établis contradictoirement et amiablement, et annexés au présent contrat. Le Locataire sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

1.2. Destination des locaux

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

1.3. Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Il résulte de ce document :

a) que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002- 120 du 30 janvier 2002 ;

b) qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Locataire ;

c) que le Bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du Locataire, qui le reconnaît.

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, cet état des lieux comprend les relevés des index de tous les systèmes existants de comptage des consommations (eau, gaz, électricité, etc.).

1.4. Dossier de diagnostic technique

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Article 3-3 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 218 Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

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

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

c) Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;

d) Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques. Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

VG/VS SO/NH

1.4.1. Information concernant l'abonnement au fournisseur d'électricité

Le Bailleur donne au Locataire les informations sur l'éventuel contrat d'électricité en cours, ce que le Locataire reconnaît.

Le Locataire est également informé qu'il aura, le cas échéant, le libre choix d'opter pour un autre fournisseur d'électricité pratiquant les tarifs de marché. De même, il pourra opter pour un retour aux tarifs réglementés, conformément aux dispositions de l'article L. 337-7 du Code de l'énergie.

Si le Locataire choisissait de retourner aux tarifs réglementés d'électricité, ce choix s'imposerait au Bailleur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer. Le Locataire s'engage cependant à en informer le Bailleur dans les quinze jours du changement par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.4.2. Information concernant l'abonnement au fournisseur de gaz

Le Bailleur donne au Locataire les informations sur l'éventuel contrat de gaz en cours, ce que le Locataire reconnaît.

Le Locataire est également informé qu'il aura le libre choix d'opter pour un autre fournisseur de gaz pratiquant les tarifs de marché. De même, il pourra opter pour un retour aux tarifs réglementés, conformément aux dispositions de l'article L. 445-4 du Code de l'énergie.

Si le Locataire choisissait de retourner aux tarifs réglementés de gaz, ce choix s'imposerait au Bailleur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer. Le Locataire s'engage cependant à en informer le Bailleur dans les quinze jours du changement par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.5. Durée du bail

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 1 année qui commence à courir le 01/11/2025 et prend fin le 31/10/2026, renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de un an faute de congé préalable.

- A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé (selon la législation en vigueur pour le préavis). Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

1.6. Loyer

A partir du 25 août 2022 :
Lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.
La révision et la majoration de loyer ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »
Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Montant initial
La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de 600,00 EUR (six cents Euros), qui sera payable d'avance (paiement à échoir), le 5 de chaque mois au Bailleur ou à son mandataire, le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clefs au Locataire au prorata du temps d'occupation.

Loyer versé par l'ancien locataire
Le montant du dernier loyer appliqué au précédent Locataire s'élevait à 950,00 EUR (neuf cent cinquante Euros) et a été versé le _ _ / _ _ / _ _ _ _.
La date de dernière révision du loyer est le _ _ / _ _ / _ _ _ _.

Zones soumises au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

Clause expresse de travaux d'amélioration à réaliser par le bailleur
Il est expressément convenu que le bailleur se charge d'effectuer, à ses frais, les travaux d'amélioration (ou l'acquisition

VGIVS SO/NA

d'équipements pour les locations meublées) suivants : Nous devons rajouter le canapé-lit, le lave vaisselle, le four encastrable, la plaque chauffante, la hotte.
En attendant une gazinière four est sur place.

Ces travaux ou acquisition, réalisés selon les règles de l'art, devront être achevés/réalisés au plus tard le 30/11/2025. A cette date, l'état des lieux d'entrée sera complété par un avenant contradictoire portant sur les parties du logement concernées.

En contrepartie et à l'issue de l'exécution de ces travaux d'amélioration / acquisition d'équipement, le loyer sera majoré suivant les modalités suivantes:

a) Montant de la majoration du montant du loyer : _____ EUR (_____ _____ Euro)

b) Durée de la majoration du montant du loyer : ___ mois

Révision du loyer (ne concerne pas les baux étudiants 9 mois)
L'indice de référence de départ est celui du 1er trimestre 2025. dont la valeur s'établit à 145,47.
Pour les baux concernés, le loyer stipulé sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et à partir du moment où le Bailleur aura manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année suivant sa date de prise d'effet conformément à l'article 17-1 de la loi de 1989.

1.7. Paiement du loyer et des charges

Lieu de paiement
Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur.
Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du Bailleur notifiée au Locataire un mois avant l'échéance
Le paiement aura lieu par: virement bancaire.

Quittances et reçus
Lorsque le Locataire en fera la demande, le Bailleur ou son mandataire seront tenus de lui transmettre une quittance gratuitement. La quittance portera le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer et les charges et le cas échéant la Contribution au partage de l'économie de charges (voir section charges). Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne pourra être facturé au Locataire. Le Locataire donne son accord pour la transmission dématérialisée de la quittance par le Bailleur à (aux) l'adresse(s) e-mail précisée(s) dans le contrat de bail. Dans tous les cas où le Locataire effectuera un paiement partiel, le Bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

1.8. Dépôt de garantie

Le Locataire a, à l'instant même, versé directement au Bailleur qui le reconnaît, la somme de 600,00 EUR (six cents Euros), correspondant à 1 mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.
Pour un bail meublé, le versement du dépôt de garantie ne doit pas être supérieur à 2 mois de loyer hors charges.

1.9. Cautionnement des dettes locatives

Le Bailleur dispense le Locataire de lui fournir une caution devant garantir le paiement des sommes dont il serait débiteur en cas de défaillance de sa part.

1.10. Travaux et réparations d'amélioration et de mise en conformité

Le Bailleur déclare ne pas avoir effectué de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail qui devraient être indiqués au contrat de bail afin de justifier une réévaluation de loyer.

VG/VS SO/NH

1.11. Intermédiaire

Aucun intermédiaire n'est intervenu dans le présent bail.

1.12. Clause(s) particulière(s)

Dans le cadre de la colocation, une des 3 chambres est attribuée.

1.13. Les pièces annexes du bail

Sont annexés au présent contrat :

1) Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, (obligatoire)

2) L'état des lieux

3) L'inventaire et un état détaillé du mobilier;

4) Le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 contenant :
- Un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié
- Un état des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- Le cas échéant, Diagnostic immobilier relatif au bruit des aéroports.

VG/VS SO/NH

2. Conditions générales du contrat de bail

2.1. État civil. Situation matrimoniale

Le Locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué ci-dessus. Il lui appartiendra pour le cas où il se marierait, de faire connaître sa situation matrimoniale au Bailleur. S'il n'informait pas le Bailleur de son mariage ou de la modification de sa situation matrimoniale, les notifications et significations faites en application de la loi du 6 juillet 1989 seraient de plein droit opposables au conjoint du Locataire, nonobstant les dispositions de l'article 1751 du Code civil, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de la loi précitée.
Il lui appartiendra également, pour le cas où il viendrait à conclure un PACS, de le faire connaître au Bailleur, en lui indiquant l'identité complète de son partenaire.
À défaut, et comme le prévoit l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, les significations ou notifications effectuées par le Bailleur seraient de plein droit opposables à ce dernier. Il s'oblige également pour le cas où ce mariage ou ce PACS serait rompu à en aviser le Bailleur à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du Bailleur à ce sujet.

2.2. Etat du réseau de collecte des eaux usées

Dans le cas où il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques, le Bailleur déclare que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1, alinéa 1er du Code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble loué à ce réseau avait été opéré.
Le Bailleur précise qu'à la suite de ce branchement les installations d'assainissement non collectif existant antérieurement ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir. Le Bailleur a en outre déclaré qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du Maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel le bien loué serait dans l'obligation de se raccorder, le bailleur déclare que le local est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif.
La mission de contrôle que la commune est chargée de mettre en place au plus tard le 31 décembre 2012 en vertu de l'article L. 2224-8-III du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore effective.
Le Bailleur déclare que conformément aux prescriptions de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique, il fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange de ces installations afin d'en garantir le bon fonctionnement, par une personne agréée par le Préfet du Département.
Pour en justifier, il peut communiquer sur demande au Locataire plusieurs factures réglées à ce titre.
Il est précisé que le fonctionnement de cette installation n'a donné lieu à aucun incident, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble.
Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations. A cette occasion, elle a remis au Bailleur le document prévu par l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

2.3. Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la présente convention et notamment à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il s'engage également à exécuter les obligations suivantes.

1° Occupation. Jouissance

Usage des lieux

Le Locataire usera paisiblement du logement loué suivant la destination ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.
Il s'engage à respecter le réglement intérieur de l'immeuble, le règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble. Il s'engage en outre à répondre aux injonctions du syndic comme le ferait le Bailleur lui-même.

Usage des parties communes

Le Locataire ne pourra déposer dans les cours entrées, couloirs, escaliers ou paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes de l'immeuble autres que celles réservées à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclette, vélos-moteurs et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

Respect de l'aspect extérieur de l'immeuble

Le Locataire s'oblige à n'effectuer aucune installation visible de l'extérieur quelle qu'en soit la nature sans avoir l'accord préalable du Bailleur. Il ne devra rien déposer sur les appuis des fenêtres balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage ou encore nuire à l'aspect de l'immeuble.
Il ne pourra notamment y étendre du linge ou y déposer des objets ménagers ustensiles ou outils quelconques.

Respect du voisinage

Le Locataire s'oblige à jouir paisiblement des lieux loués et à veiller en particulier à éviter les bruits et odeurs, ou l'exercice de toute activité de nature à générer des inconvénients de voisinage, qu'ils soient de son fait ou de celui des occupants de son chef.
Il s'interdit d'entreposer dans les lieux des matériels, matériaux ou substances susceptibles de présenter un inconvénient quelconque, un risque ou un danger même potentiel, pour le voisinage.

Entretien de la chaudière

Le Locataire devra souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

Entretien des cheminées

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

Entretien du jardin

Le Locataire devra entretenir le jardin en parfait état, en procédant à des tontes régulières de la pelouse et à des arrosages réguliers.
La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du Bailleur.

Parquets et revêtements de sol

Le Locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en

VG/VS SO/NH

particulier par l'usage de talon dit "aiguilles". Si le salissement du parquet ou du revêtement de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation rendait nécessaire en fin de bail une remise en état complète, son coût resterait à la charge du Locataire, dans la mesure où il ne pourrait pas être imputé à la vétusté mais à un usage anormal ou à un défaut d'entretien.

Protection contre le gel et les intempéries

Le Locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
Il devra de même prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations ou autres intempéries.

Détecteur de fumée

Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».
L'occupant d'un logement, qu'il soit Locataire ou propriétaire veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Appareil de chauffage

Le Locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, 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 le Locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc...).
Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

Parasites, rongeurs et insectes

Le Locataire informera le Bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le Locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le Bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Animaux

Le Locataire pourra détenir un animal familier à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins.
La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Visites

Le Bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire, sous réserve d'en aviser préalablement le Locataire.
Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 14 heures et 19 heures.

2° Dégradations des lieux loués

Le Locataire informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
Il pourra procéder à des enfoncements (chevilles) ou ancrages pour la fixation des meubles, miroirs, ou tableaux, dans les murs ou parois du logement loué, mais à charge de remettre les lieux en état lors de son départ, en procédant aux rebouchages et raccords de peinture ou de tapisserie nécessaires.

3° Assurance

Le Locataire devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire, notamment, contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.
Il devra justifier de ces assurances au Bailleur chaque année, à première demande de celui-ci, par la production d'une attestation établie par son assureur.

4° Antennes

Le Locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le Bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.Le "Locataire" qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le propriétaire par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009.

5° Contributions et taxes

Le Locataire s'oblige à acquitter à leurs échéances toutes ses contributions personnelles, taxe d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères, et autres, de façon que le Bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet. Le Locataire devra avant de quitter les lieux, justifier au Bailleur qu'il est à jour de toutes les impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que de sa consommation d'eau, d'électricité ou de gaz. En fonction de la date d'entrée dans les lieux du Locataire, il ne sera tenu au paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qu'au prorata de sa durée d'occupation.

VG/VS SO/NH

6° Solidarité. Indivisibilité

En cas de pluralité de locataires il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat. En outre, le congé délivré par l'un des colocataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti jusqu'au terme du contrat de location alors en cours , sauf en cas de colocation au sens de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, hypothèse dans laquelle selon le VI de ce texte, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail / à défaut la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, si les locataires sont mariés la solidarité au paiement des loyers, charges, dépôt de garantie sera maintenue dans ce cas précis jusqu'à ce que le jugement de divorce intervenant le cas échéant en cours de bail soit opposable aux tiers par accomplissement des formalités de mentions en marge des actes de l'état civil et elle ne cessera ni par la délivrance d'un congé, ni du fait d'une séparation de fait ou d'une autorisation de résidence séparée.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit de nouvelles dispositions en cas de violences entre le locataire et son conjoint.

Ces dispositions s'appliquent :
• au conjoint du locataire,
• à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité
• ou à son concubin notoire.

Si l'une de ces personnes quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur.

Dans ce cas, il doit envoyer une lettre recommandée avec demande d'avis
de réception (LRAR), accompagnée :
• de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple
• ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement
avec lui et rendue depuis moins de six mois. La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

2.4. Obligations du propriétaire

Les obligations du propriétaire sont actuellement énoncées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 auquel les parties déclarent se référer. Il est rappelé qu'en vertu de ce texte que le Bailleur est tenu de remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.
Le Bailleur est obligé :

a) De délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, 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 ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en
application des deuxième et troisième alinéas;
b) 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, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. Le Bailleur ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garanties par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.5. Travaux et réparations

A la charge du Locataire

Le Locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 86-1292 du 23 décembre 1986 auquel les parties déclarent se référer et qui est annexé au présent bail. Il est rappelé que ce décret reste temporairement en vigueur pour l'application de la loi du 6 juillet 1989 jusqu'à l'intervention d'un nouveau décret pris en application de ladite loi (L.6 juill. 1989, art.25). Toutefois, ces mêmes réparations seraient à la charge du propriétaire si le Locataire était en mesure d'établir qu'elles étaient occasionnées par la vétusté, des malfaçons, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.
Le Locataire s'oblige à aviser sans délai le Bailleur de tout dommage, ou dégradation, ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux ou réparations qui seraient à la charge du Bailleur. En cas de manquement à cet engagement, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

A la charge du Bailleur

Le Bailleur sera tenu pour sa part, en application de l'article 6 de la loi précitée du 6 juillet 1989, auquel les parties déclarent se référer, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal de la chose louée, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
Le Locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toutes réparations qui seraient à sa charge.

Troubles de jouissance

Le Locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux

VG IVS SO/NH

loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
Avant le début des travaux, le Locataire est informé par le Bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du Locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du Locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
Le Locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le Bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. Mais, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Locataire aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du Locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

2.6. Aménagements. Transformations

Aménagements

Le Locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Conformément à la loi, le Bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements. En fin de bail ces aménagements resteront acquis au Bailleur sans indemnité, à moins qu'il préfère que les lieux soient remis dans leur état antérieur, ce qui devra alors effectué par le Locataire et à ses frais.

Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du Bailleur. À défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou 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 pourra également exiger, aux frais du Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Travaux affectant le gros œuvre

Le Locataire ne pourra faire aucun percement de mur, ou d'autre éléments du gros œuvre, ni aucune démolition sans avoir le consentement écrit préalable du Bailleur ou de son mandataire.
Si le Bailleur le juge utile il pourra exiger, notamment pour des motifs d'esthétique ou de sécurité, que les travaux soient effectués sous la direction d'un architecte, aux frais du Locataire.
Il est rappelé en tant que de besoin au Locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Le Locataire n'ayant pas qualité pour solliciter cette autorisation devra donc s'adresser à son Bailleur qui, si les travaux entrent dans le cadre de ceux autorisés par le présent bail, devra faire le nécessaire pour saisir l'assemblée d'une demande d'autorisation.

2.7. Cession. Sous-location

Le présent bail étant conclu en considération de la personne du Locataire, les lieux ne pourront être occupés que par lui, sa famille, les personnes dont il a la charge ou toute personne qu'il déciderait d'héberger, sans toutefois qu'il puisse en résulter une suroccupation du logement. Les occupants du chef de Locataire seront tenus de respecter les obligations imposées par le présent bail, le Locataire restant personnellement responsable des infractions constatées. Le Locataire ne peut cependant se substituer des tierces personnes qui occuperaient le logement en ses lieux et place.
Il ne peut non plus céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer sans l'accord écrit du Bailleur.

2.8. Résiliation. Renouvellement. Reconduction

Résiliation du contrat
a) Par le Locataire : le Locataire peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à motiver son congé mais en respectant un préavis (selon les règles en vigueur).
b) 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, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistreé à la date du congé, son concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire ;
- résiliation pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Locataire de ses obligations.
Toutefois, si le logement objet des présentes est cédé en cours de bail :
- l'acquéreur du bien occupé ne peut donner congé pour vente qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours ;
- l'acquéreur du bien occupé ne peut donner congé pour reprise qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.
Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire ou par l'abandon du domicile de ce dernier si, suivant les dispositions légales en vigueur à la survenance de l'un de ces deux événements, il n'existe aucune personne susceptible d'obtenir le transfert ou de la continuation du bail à son profit.

Forme du congé, durée du préavis

Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, signifié par acte d'huissier, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Lorsque le congé
est délivré par le Bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement, ce congé est accompagné d'une notice d'information (contenu fixé par arrêté) relative aux obligations du Bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du Locataire. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. A l'expiration du délai de préavis, le Locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
a) Congé donné par le Bailleur : le délai du préavis à respecter par le Bailleur pour donner congé est de six mois si le bail porte sur un logement nu, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans et de trois mois si le bail porte sur un logement meublé.
- 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.

VGNS SO/NH

- Congé pour reprise : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Le Bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de 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 réalisation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'échéance du contrat. Cette notification vaut congé.
b) Congé donné par le Locataire :
- le délai de préavis à respecter par le Locataire pour donner congé est de un mois si le bail porte sur un logement meublé et de trois mois s'il s'agit d'une location nue. Par ailleurs dans ce dernier cas, le délai de préavis est réduit à un mois : si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/89 ; en cas d'obtention d'un premier emploi ; de mutation ; de perte d'emploi ; de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le Locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logement social).
- le Locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis en raison d'un de ces motifs, précise le motif invoqué et en justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.
c) Paiement du loyer pendant la durée du préavis
Pendant le délai de préavis, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le Bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre Locataire en accord avec le Bailleur.

Remise des clefs

Le Locataire s'engage à remettre immédiatement à son départ les clefs des locaux loués au Bailleur, ou à son mandataire et à lui indiquer sa nouvelle adresse.
Toute remise des clés à une personne non habilitée par le Bailleur sera considérée comme inopérante et le Locataire restera tenu au paiement des loyers jusqu'à ce que la remise des clés ait été valablement opérée.

Reconduction ou renouvellement du contrat

La durée du renouvellement est au moins égale à celle indiquée au chapitre 1.6 du présent contrat de location. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.
A défaut de congé, le bail sera tacitement reconduit pour une durée d' un an si le bail porte sur un logement meublé (sauf s'il s'agit d'une location à un étudiant), trois ans 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 4e degré ou pour une durée de six ans si le Bailleur est une personne morale.
Toutefois, à l'échéance du contrat, si les conditions prévues à l'article 17-2 de la loi du 06/07/89 sont remplies, le Bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer, ou le Locataire une action en diminution du loyer selon les modalités fixées par ce même article. Dans ce cas le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

2.9. Clause résolutoire

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Locataire au titre du loyer ou des charges récupérables ou du défaut de versement du dépôt de garantie éventuellement inscrit au bail (ou du rejet du chèque réglant le dépôt de garantie), et d'un délai de 6 semaines après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la présente location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du Locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf à ce que le Locataire demande des délais, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme acquittés qu'après encaissement définitif du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR

dans le cas où le chèque serait rejeté ou impayé.
Le commandement de payer devra contenir la reproduction dudit article 24, ainsi que les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il devra également mentionner la faculté pour le Locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse sera précisée.
De même, en cas de défaut d'assurance du Locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au Bailleur, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, et l'expulsion du Locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.
Le commandement de payer devra contenir la reproduction du dernier paragraphe dudit article 7.
Le commandement de payer devra être notifié à la caution par acte d'huissier dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au Locataire. À défaut la caution ne sera pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
Enfin, en cas d'abandon du logement par le Locataire ou l'occupant, le Bailleur pourra mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, pourra être intégrée dans le commandement de l'article 7 ou 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 lorsque le Locataire sera poursuivi pour défaut d'assurance ou arriérés locatifs.
En l'absence de réponse un mois après la signification de la mise en demeure, l'huissier de justice pourra pénétrer dans le logement, dans les mêmes conditions prévues à l'article L. 142-1 du Code des procédures civiles d'exécution, pour constater l'état d'abandon et dresser l'inventaire des biens laissés sur place.
Le bail sera résilié après décision du juge rendue sur requête du Bailleur, accompagnée des pièces visant à établir l'abandon du logement, sauf à ce que le Locataire forme opposition à cette décision dans le mois suivant sa signification.
Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

2.10. Tolérances

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 quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans 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 après notification au Locataire.

2.11. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :
le Bailleur en son domicile ;
Le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à

VG/VS SO/NM

l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

2.12. Enregistrement

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le Locataire, les droits et frais seraient à la charge du Locataire.

2.13. Honoraires

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : 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 de la loi du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du Bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de la présente section.
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du Locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le Bailleur et le Locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au Locataire 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 Locataire. 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.

VG/VS SOINH

Fait à VENISSIEUX, le 31/10/2025 en autant d'originaux que de parties, dont un remis à chaque Locataire.

Signatures précédées de la mention « Lu et Approuvé ».

Les Bailleurs

©AVOVENTES.FR

VEINS SO MNH

CONTRAT DE BAIL
Résidence principale

13 Rue Gambetta
Etage : 3 / Porte : droite
69200 VENISSIEUX
A partir du 01/11/2025

B LeBonBail

Locataires: informations pratiques et numéros utiles

Démarches Électricité Gaz Internet Assurance
02 72 73 83 56
Service gratuit, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 9h-17h
Rappel : n'oubliez pas de mettre le compteur d'électricité à votre nom

LeBonBail offre à ses Utilisateurs un service de rédaction en ligne de contrats de bail. Les Parties restent seules responsa
rédaction du Contrat de bail qui doit être adapté à leurs objectifs, en tenant compte de leurs contraintes et particularités
propres.

©AVOVENTES.FR

[redacted]

Les Parties déclarent avoir reçu une copie de ce(s) pouvoir(s), l'original ayant été remis au Locataire.

*Désignés ci-après « **le Locataire** »*

D'AUTRE PART

Les engagements soussigné et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant seront indiqués ci-après, dans le corps de l'acte, comme étant directement de ce dernier, de la même façon que s'il était présent.

I. Conditions particulières du contrat de bail

I.1. Objet du contrat

Tout ce qui est ci-dessous désigné constitue "le Bien loué" ou "le logement" au sens du présent contrat. Le Locataire déclare connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes. Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux équipements ci-après désignés et aux conditions suivantes :
Un appartement (immeuble collectif), meublé et situé :

Adresse du local donné en location :
13 Rue Gambetta
Etage : 3
Porte : droite
69200 VENISSIEUX

Numéro fiscal du bien :

SO/VG

Destination du local donné en location :
Le local donné en location est à usage d'habitation uniquement.

Date de construction du local donné en location :
Entre 1949 et 1970

Rapport : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :
1) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE;
2) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE;
3) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
1) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE;
2) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Classe DPE :
E

Attention, depuis le 1er janvier 2025, il n'est plus possible de louer un logement noté en DPE classe G (cette interdiction vaut le renouvellement du bail ou la reconduction tacite).
A partir de 2028, cette interdiction les logements appartenant à la classe F puis **à partir de 2034,** les logements appartenant à la classe E.

Surface habitable du local donné en location :
Cette surface habitable s'élève à 91 mètres carrés.

Désignation des locaux :
Le bien comprend les pièces suivantes
à living, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 toilette, 3 chambres à coucher

Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :
Le bien comprend les dépendances suivantes :
1 terrasse / balcon

Désignation des équipements
Le bien comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un four à micro-ondes, un réfrigérateur, un congélateur, un lave-vaisselle, des plaques de cuisson, une hotte.

Chaudière et compteurs
Le bien est équipé d'un système de production de chauffage individuel au gaz naturel.
Le bien est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire individuel au gaz naturel.

Désignation des équipements privatifs :
Le bien est également équipé de digicode, interphone.

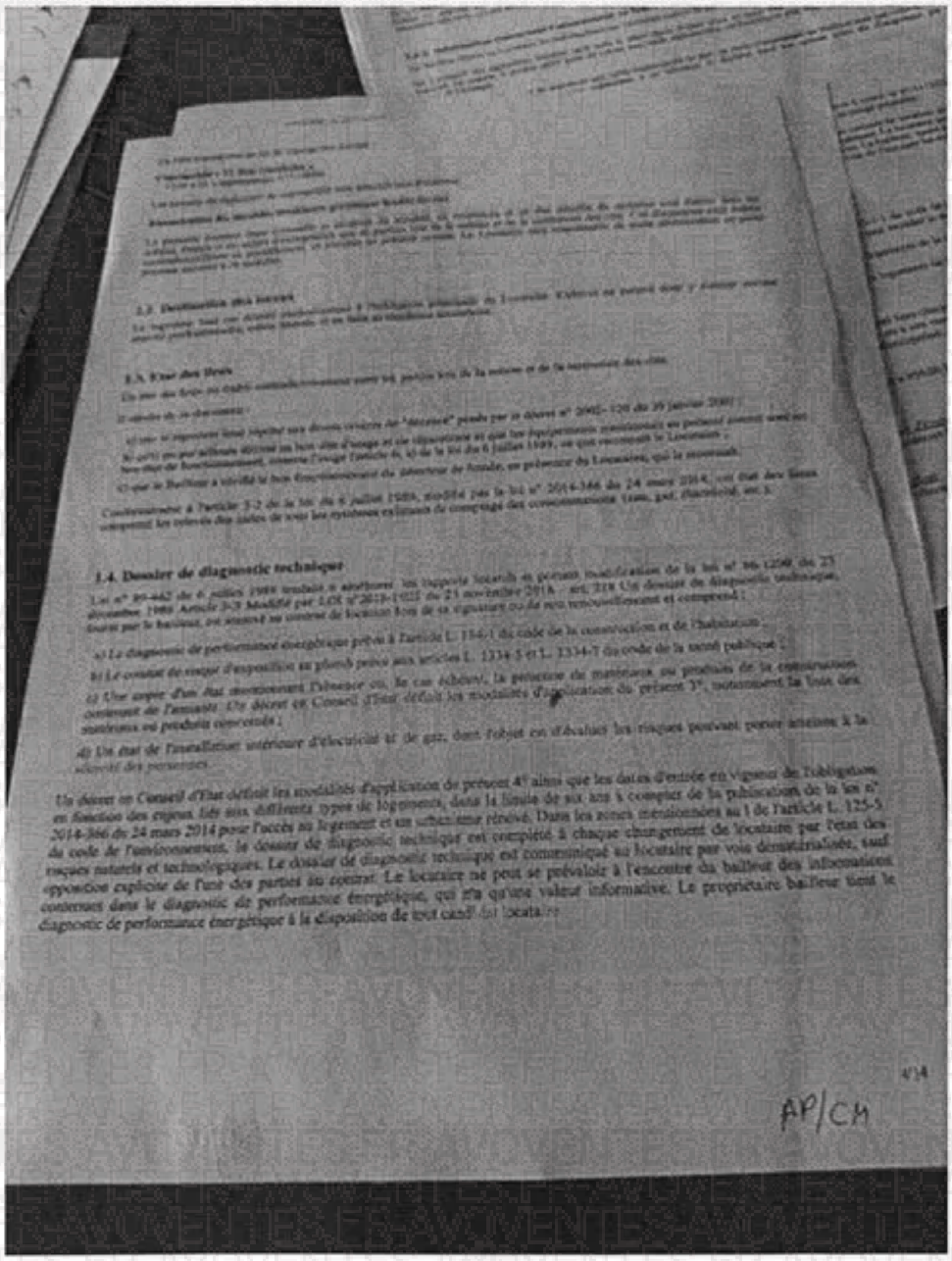
Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
ADSL

Autres parties et équipements à usage collectif

Le Preneur pourra bénéficier des équipements et services collectifs suivants : aire de parking.

Copropriété
Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire Bailleur est tenu de communiquer au Locataire, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 les extraits du règlement de copropriété définissant 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.

SU/UG AP/CM



1.4. Dossier de diagnostic technique

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Article 3-3 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 218 Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

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

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

c) Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;

d) Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques. Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

4/14

AP/CM

1.5. Durée du bail

1.6. Loyer

A partir du 29 août 2022
Lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.
La révision et la majoration de loyer ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »
Le loyer ne peut pas être révisé lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Montant initial
La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de 800,00 EUR (six cents Euros), qui sera payable d'avance, jusqu'au 1 de chaque mois au Bailleur ou à son mandataire, le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clefs au Locataire au prorata du temps d'occupation.

Loyer versé par l'ancien locataire
Le montant du dernier loyer appliqué au précédent Locataire (révisé) à 950,00 EUR (neuf cent cinquante Euros) et a été versé le __/__/____

La date de dernière révision du loyer est le __/__/____

Loyers soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

Montant maximum d'amélioration à réaliser par le bailleur
Il est expressément convenu que le bailleur se charge d'effectuer, à ses frais, les travaux d'amélioration ou l'acquisition

5/14

SO/VG AP/CA

AVOVENTES.FR

1.8. Dépôt de garantie

Le Locataire a, à l'instant même, versé directement au Bailleur qui le reconnaît, la somme de 600,00 EUR (six cents Euros), correspondant à 1 mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat. Pour un bail meublé, le versement du dépôt de garantie ne doit pas être supérieur à 2 mois de loyer hors charges.

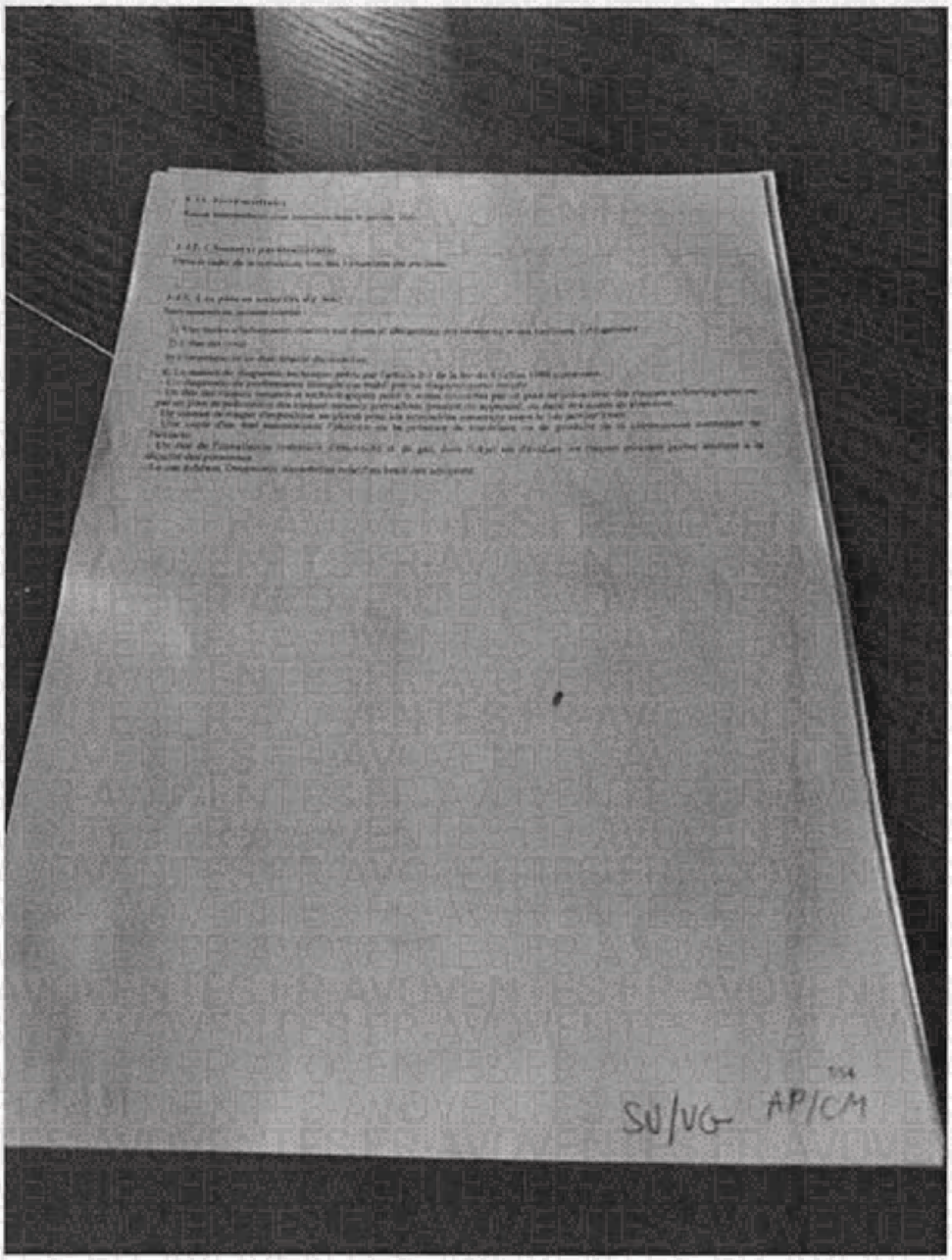
1.9. Cautionnement des dettes locatives

Le Bailleur dispose de la faculté de demander une caution devant garantir le paiement des sommes dues à ce jour débiteur en cas de défaillance de sa part.

1.10. Travaux et réparations d'amélioration et de mise en conformité

Le Bailleur déclare ne pas avoir effectué de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail qui devraient être indiqués au contrat de bail afin de justifier une réévaluation de loyer.

AP/CM



AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR

2. Conditions générales du contrat de bail

2.1. Bien mis à disposition

[illegible]

2.2. Bien des réseaux de collecte des eaux usées

[illegible]

Le Bailleur précise que le fonctionnement de cette installation n'a donné lieu à aucun incident, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble. Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations. A cette occasion, elle a remis au Bailleur le document prévu par l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

2.3. Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la présente convention et notamment à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il s'engage également à exécuter les obligations suivantes.

2.4. Usage des lieux

Usage des lieux

Usage des parties communes

Accès de l'immeuble et clefs de l'immeuble

Respect du voisinage

Entretien de la chaudière

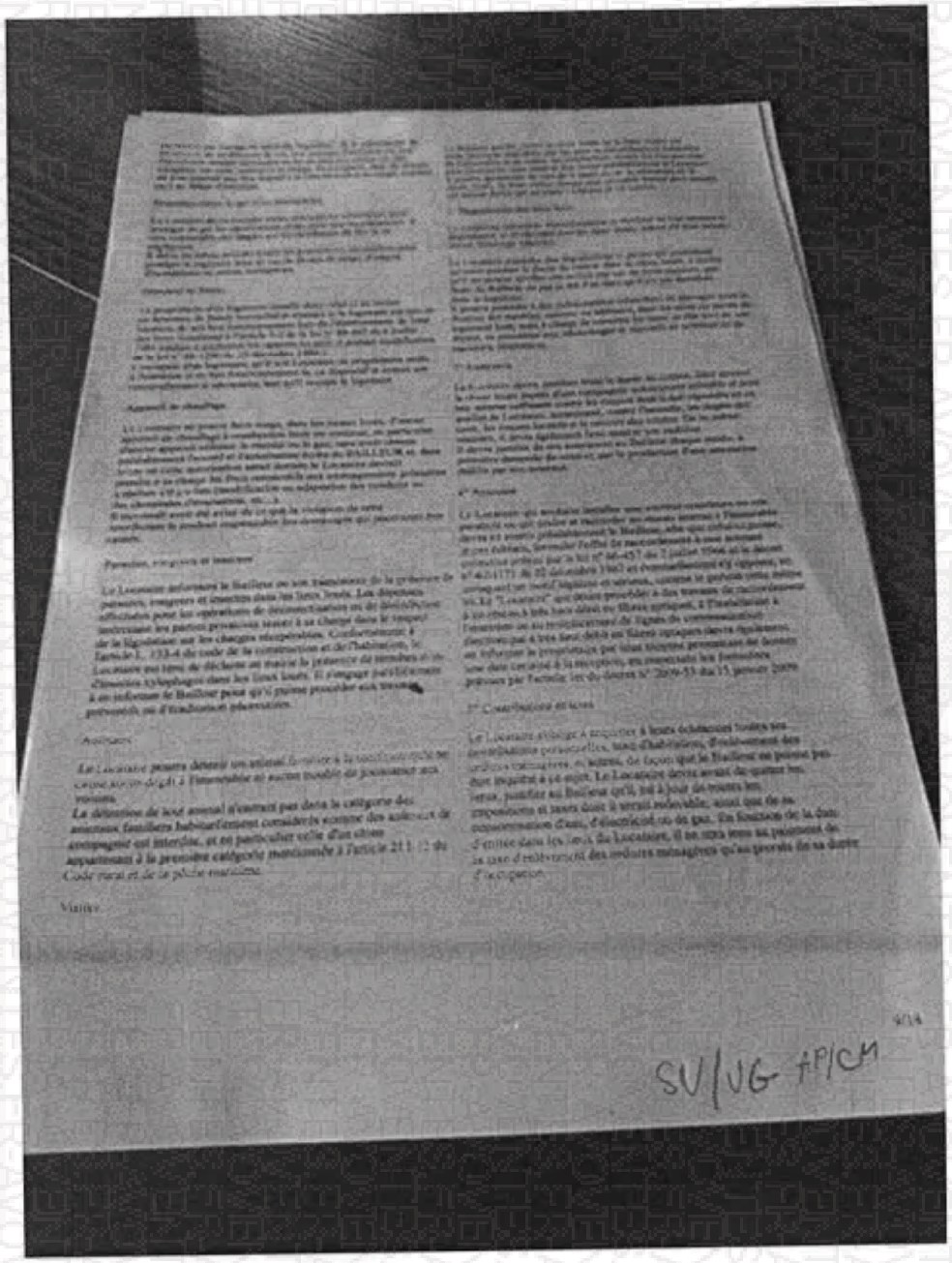
Entretien des cheminées

Le Locataire devra entretenir le jardin en parfait état, en procédant à des tonts régulières de la pelouse et à des arrosages réguliers. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du Bailleur.

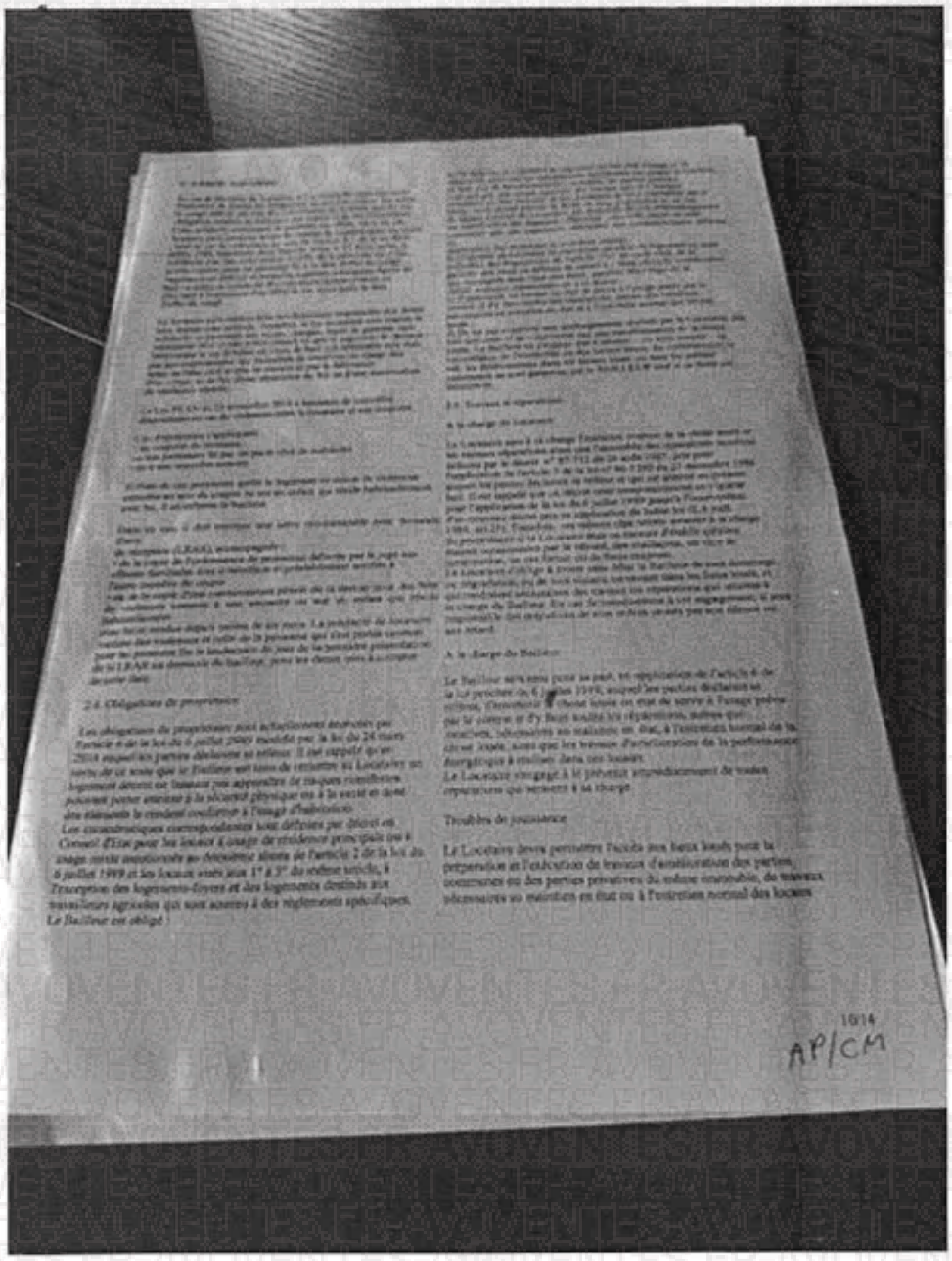
Parquets et revêtements de sol

Le Locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en

AP/CM



SU/UG +P/CM



2.4. Obligations de propriétaire

Les obligations du propriétaire sont actuellement définies par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 24 mars 2014 auquel les parties déclarent se référer. Il est rappelé qu'en vertu de ce texte que le Bailleur est tenu de remettre au Locataire un logement décent et, lorsque les appareils de cuisson ou de chauffage peuvent porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et dont les éléments le rendent conforme à l'usage d'habitation.
Les circonstances correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont régis par des règlements spécifiques.
Le Bailleur est obligé :

2.5. Travaux et réparations

A la charge du Locataire

Le Locataire doit à la charge l'entretien courant de la chose louée et les menues réparations avec une [illegible] des réparations mentionnées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, pris pour l'application de l'article 6 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, les parties déclarent se référer à ce qui est prévu au présent bail. Il est rappelé que, en vertu du décret susvisé, les dépenses pour l'application de la loi du 6 juillet 1989 jusqu'à l'usage normal des locaux loués ne les [illegible] d'un montant inférieur à la charge [illegible] 1984, art. 21). Toutefois, ces valeurs [illegible] du propriétaire ou à la [illegible] par le décret, des [illegible], un [illegible] [illegible]
[illegible] Le Locataire s'engage à [illegible] entre le Bailleur de [illegible] les [illegible] [illegible] qui [illegible] à la charge du Bailleur. En cas de [illegible] à ses engagements, il sera responsable des dégâts [illegible] par son défaut ou son retard.

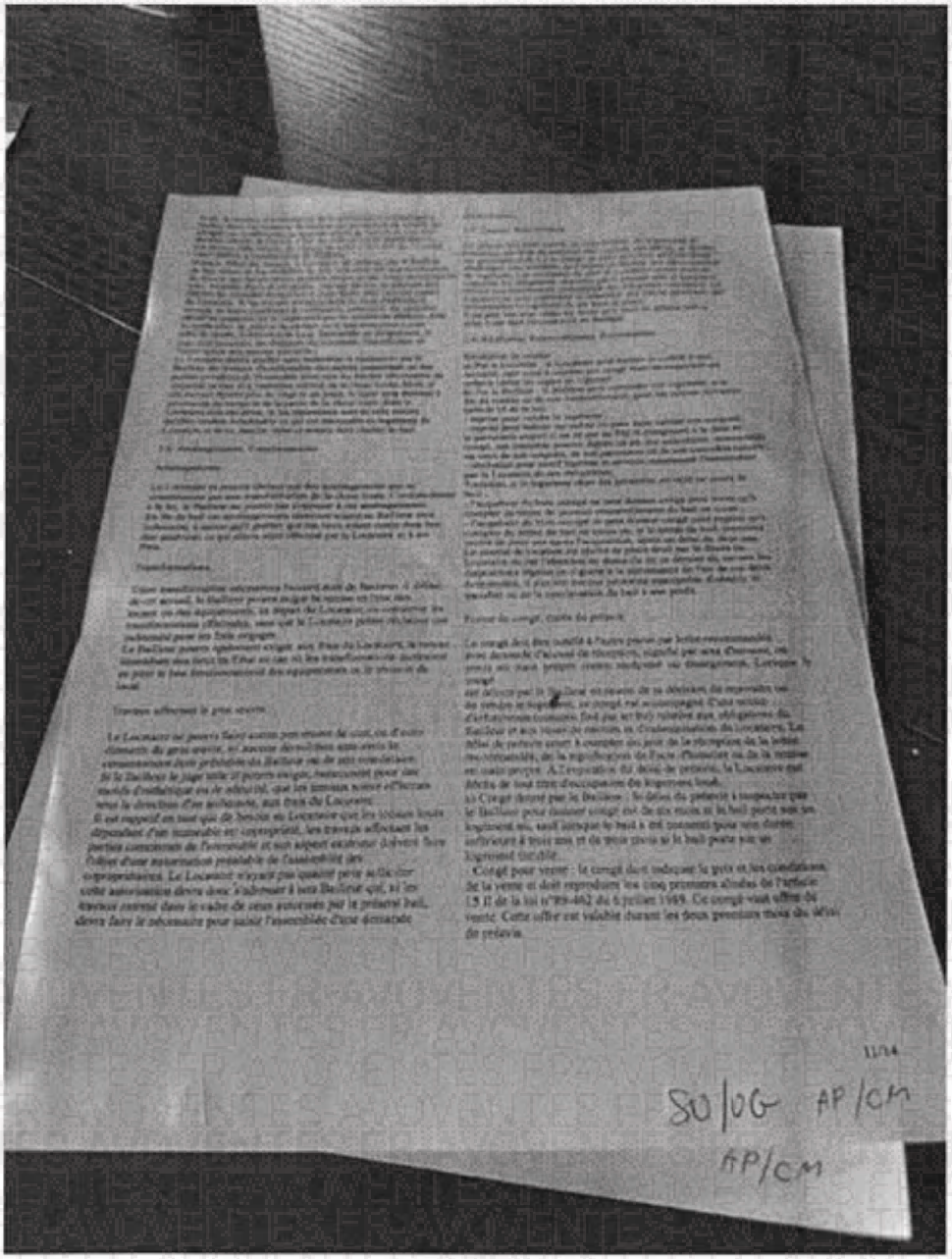
A la charge du Bailleur

Le Bailleur sera tenu pour sa part, en application de l'article 6 de la loi précitée du 6 juillet 1989, auquel les parties déclarent se référer, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires en maintenir en état, à l'entretien normal de la chose louée, sauf que les travaux d'entretiennent de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
Le Locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toutes réparations qui seraient à sa charge.

Troubles de jouissance

Le Locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'améliorations des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux

1014
AP/CM



11/14

SO/OG AP/CM

AP/CM

2.9. Clause résolutoire

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Locataire au titre du loyer ou des charges récupérables ou du

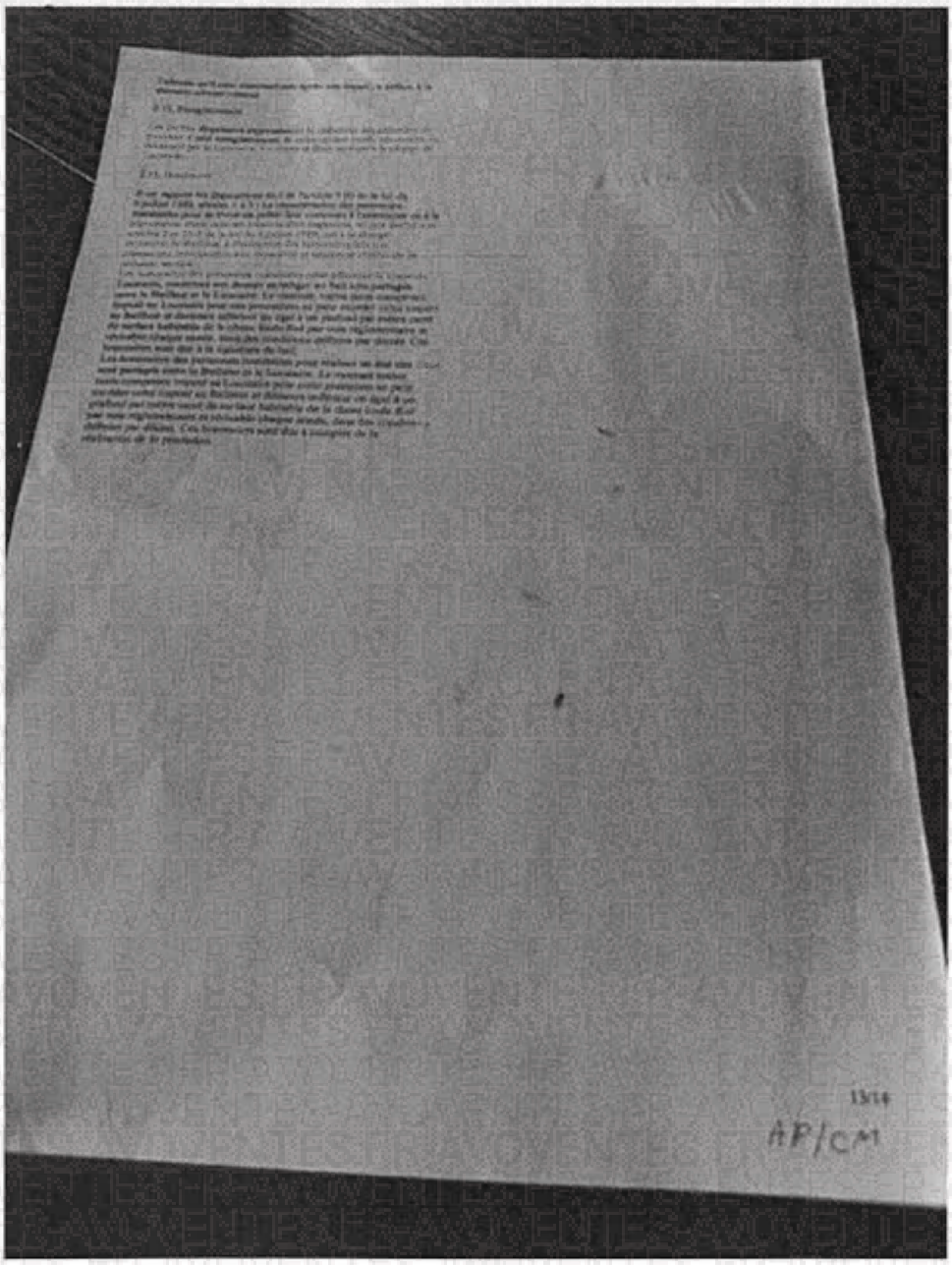
2.10. Tolérance

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 quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront jamais, en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ci-dessus génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin après notification au Locataire.

2.11. Election de domicile

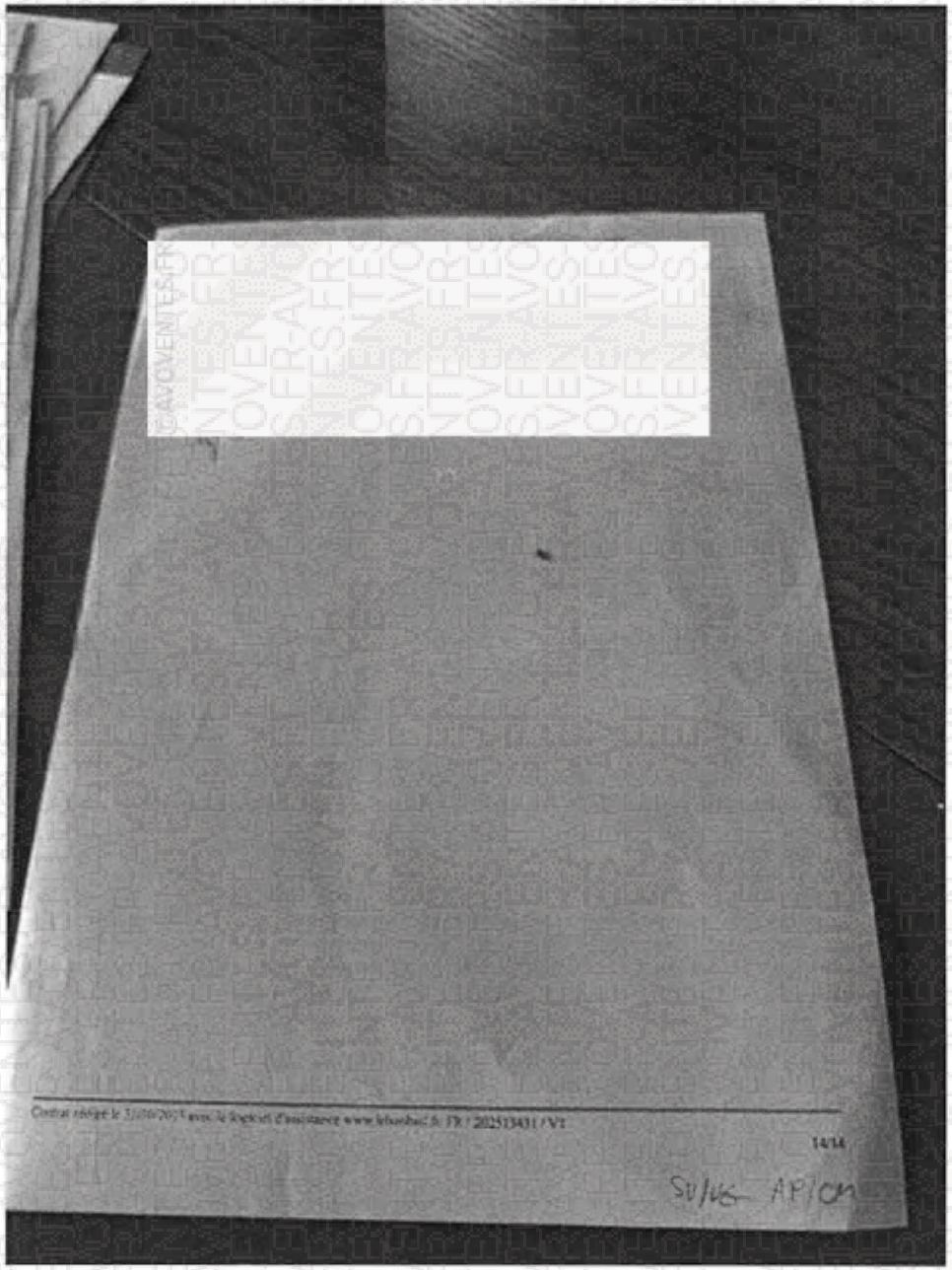
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :
- le Bailleur en son domicile,
- Le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à

80/06 AP/CM



1314

AP/CM



Contrat rédigé le 3/10/2017 avec le logiciel d'assistance www.lebonbail.fr FR / 202513431 / V1

14/14

SU/US AP/CM