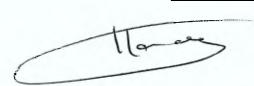
Monsière,

Je vous fais paivenir comme convenir la copié du contrat de location de l'habitation de la fame. Cordialement

Nadane





## **CONTRAT DE LOCATION - D'HABITATION**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

- La Société S

Société civile immobilière au capital de 210 000 euros, ayant son siège social au 2240 Route de Bourg à MARBOZ (01851),

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 802 137 588 RCS BQU

Représentée par Mac effet,

gérant, ayant tous pouvoirs à cet

Ci-après dénommée) le « Bailleur » D'UNE PART,

ET

- Madame de nationalite trançaise, demeurant 2240 Route de Bourg à MARBOZ (01851),

> Ci-après dénommée le « Locataire » D'AUTRE PART,

#### **TERMINOLOGIE**

célibataire

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et Le Locataire désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et Le Locataire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » .

- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- « l'Immeuble » désignera l'immeuble collectif dans lequel sont situés les locaux loués.
- Le Bail désignera le présent contrat.

La Loi de 1989 désignera les dispositions 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, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

#### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

## ARTICLE 1 - Désignation - Description des Locaux et équipements - Destination

#### 1-1. Adresse des Locaux

Dépendant d'un immeuble collectif sis 2240 Route de Bourg à MARBOZ (01851), et saus au rez-de-chaussée, local 1.

Une maison individuelle d'une superficie habitable de 140 m², composée au rez-dechaussée :

- 1 cuisine équipée d'environ 20 m² : carrelage au sol, plafond à la française
- 3 chambres d'environ 14 m², 16 m² et 14 m² : sol parquet ou lino
- 1 salon d'environ 28 m<sup>2</sup> : carrelage, plafond à la française
- 1 vestiaire d'environ 10 m²
- 1 débarras d'environ 11 m²
- 1 écurie commune
- 1 salle de bain d'environ 12 m²
- 1 cave enterrée inondable.

## 1-2. Modalités de production de chauffage

Les Locaux sont chauffés par un système individuel électrique.

#### 1-3. Modalités de production d'eau chaude sanitaire

Les Locaux sont alimentés en eau chaude sanitaire par un système collectif.

# 1-4 . Enumération des parties, des équipements et des services communs Description des équipements et services dont jouira le Locataire

	oui	non
Ascenseur	[]	[x]
Digicode	[]	[x]
Interphone	[]	[x]
Visiophone	[]	[x]

Vide-ordures	[]	[x]
Gardiennage	[]	[x]
Local vélos	[]	[x]
Laverie	[]_	[x]
Local poubelle	[]	[x]
Aire de stationnement	[x]	[]
Aire de jeux	[]	[x]
Voie d'accès privée	[x]	[]
Espaces verts	[]	[x]

Le Bailleur indique que les Locaux sont reliés à une antenne permettant de recevoir les services de télévision par voie numérique terrestre (TNT).

## 1-5. Notion de logement décent

Le Bailleur déclare que les Locaux correspondent aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés :

#### « Article 2.

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

- 1° Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
- 2° Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage;
- 3° La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- 4° Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;;
- 5° Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- 6° Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

#### Article 3.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1° Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outremer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
- 2° Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires;
- 3° Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- 4° Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- 5° Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- 6° Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### Article 4.

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

#### 1-6. Destination des Locaux

Les Locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation, le Locataire déclarant y installer sa résidence principale.

#### **ARTICLE 2 - Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de TROIS ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 soit jusqu'au 30 juin 2017 inclus, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la Loi de 89).

#### **ARTICLE 3 - Tacite reconduction**

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions et formes décrites au paragraphe « CONGE », ou à défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des Parties comme il est prévu à l'article « RENOUVELLEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER », le Bail sera reconduit tacitement pour une durée identique à la durée initiale des présentes.

Le montant du loyer du Bail reconduit fera l'objet d'une indexation dans les conditions prévues à l'article « REVISION ».

## ARTICLE 4 - Renouvellement avec réévaluation du loyer

A l'échéance du Bail, celui-ci pourra faire l'objet d'un renouvellement avec réévaluation du montant du loyer dans les conditions des articles 17-2, Il et 18 de la Loi de 1989 et du décret annuel en vigueur à l'époque du renouvellement.

Si le Bailleur estime que le löyer est manifestement sous-évalué, il peut faire une proposition de réévaluation le Locataire dans les six mois précédents l'arrivée du terme du bail. Cette proposition sera notifiée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit signifiée par acte d'huissier, soit remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai 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. Le nouveau loyer proposé est déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Le nombre minimal de références à fournir est de trois ou de six dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Chaque référence doit mentionner le nom de la rue, l'indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine), l'étage de l'appartement et la présence éventuelle d'un ascenseur, la surface du logement et le nombre de ses pièces principales, l'existence d'annexes éventuelles, son état d'équipement (WC intérieur, salle d'eau, chauffage, etc.), la qualité et l'époque de construction de l'immeuble, l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans et le montant du loyer mensuel, hors charges.

Le Bailleur qui propose un nouveau loyer ne peut en aucun cas, donner congé pour l'échéance du bail en cours.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse Le Locataire dans le délai de quatre mois avant le terme du Bail, l'une ou l'autre des Parties saisira la Commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par ladite Commission l'une ou l'autre des Parties pourra saisir le juge avant le terme du Bail.

A défaut de saisine du Juge, le Bail sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé, selon les conditions fixées à l'article « REVISION ». Le Bail dont le loyer sera fixé judiciairement sera réputé renouvelé pour la durée telle que définie à l'article 10 de la Loi de 1989, à compter de la date d'expiration

du Bail. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- 1° La moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au l de l'article 17-1 de la loi de 1989;
- 2° Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le Bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. La hausse convenue entre les Parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

## **ARTICLE 5 - Congé**

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

#### 5-1. Congé émanant du Locataire

Le congé émanant du Locataire n'a pas à être justifié ni motivé. Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS, courant à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte ou de la remise en main propre.

Ce délai de préavis est ramené à UN MOIS dans les cas suivants :

- 1°) lorsque les Locaux sont situés sur l'un des territoires mentionnés au 1er alinéa du l de l'article 17 de la loi de 1989,
- 2°) en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- 3°) pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- 4°) pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé,
- 5°) 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.

Le Locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis en raison d'un de ces motifs, précisera le motif invoqué et en justifiera au moment de l'envoi du congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé sera de trois mois.

#### 5-2. Congé émanant du Bailleur

Le congé délivré par le Bailleur doit être justifié :

- soit par sa décision de reprendre le logement,
- soit par sa décision de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué. En cas de reprise, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Au surplus, le Bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé donné par le Bailleur est de SIX mois.

Toutefois, dans le cas d'une acquisition des Locaux pendant le cours du Bail,

- si le terme du Bail en cours intervient plus de trois ans après la date de l'acquisition, l'acquéreur-bailleur pourra donner congé pour vente au Locataire pour le terme du contrat en cours ;
- si le terme du Bail en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, l'acquéreur-bailleur ne pourra donner congé pour vente qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du Bail en cours ;
- si le terme du Bail en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé donné par l'acquéreur-bailleur ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
- 5-3. Paiement du loyer pendant la durée du préavis

Pendant le délai de préavis,

- si le congé émane du Bailleur, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les Locaux,
- si le congé émane du Locataire, celui-ci est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, sauf si les Locaux se trouvent occupés avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

#### ARTICLE 6 - Abandon du domicile ou décès du Locataire

En cas d'abandon du domicile par le Locataire, le Bail se poursuit :

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

Lors du décès du Locataire, le Bail est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

- au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

## **ARTICLE 7 - Loyer**

## 7-1 . Fixation du loyer

Le loyer est librement déterminé entre les Parties.

Il est fixé à la somme mensuelle de trois cents euros (300 euros), hors charges et taxes jusqu'au 31 décembre 2015.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer sera fixé à la somme mensuelle de quatre cent cinquante deux euros (452 euros), hors charges et taxes

## 7-2 . Paiement du loyer

Le loyer est payable mensuellement et d'avance, au domicile du Bailleur ou de son représentant entre le 1<sup>er</sup> et le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

#### **ARTICLE 8 - Travaux**

## 8-1 . Travaux réalisés par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir réalisé des travaux dans les Locaux depuis la fin du dernier baildepuis le dernier renouvellement du bail, dont la nature et le montant sont les suivants :

- Travaux de maçonnerie : fourniture et pose polyane pour faire une dalle de sol en béton pour 1 130.75 € TTC dans la maison d'habitation le 05/12/2015 ;
- Mise en place d'un assainissement collectif commun aux trois locaux : 16 899.30 € TTC le 20/08/2015 ;
- Drainage dans tranchée existante, tranchée et réseau AEP commun aux trois locaux :
   2 713.21 € TTC le 20/08/2015.

Le Bailleur déclare qu'il a prévu d'entreprendre des travaux d'amélioration :

- Intervention de plombier et plaquiste pour l'isolation des murs et du toit.
   Montant prévu TTC = 30 000 €.
  - Les travaux seront effectués au cours de l'année 2016.

En conséquence de ces travaux qui apporteront un confort supplémentaire au Locataire, les Parties s'accordent pour convenir d'une majoration du loyer tel que fixé ci-dessus, d'un montant de cent cinquante deux euros par mois.

Ce complément sera exigible à la fin de ces travaux prévu le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### ARTICLE 9 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et sans préavis, chaque année à la date anniversaire du contrat.

Le calcul de l'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

L'indice de référence est le dernier indice publié à la signature du contrat, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, valeur 125.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le Bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le Bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prendra effet à compter de sa demande.

## **ARTICLE 10 - Charges**

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi de 1989 . La liste des charges récupérables ressort de décrets pris en Conseil d'Etat et pour l'heure du décret87-713 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008.

Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- 1) des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- 2) des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

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

3) des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

Les charges incombant au Locataire donneront lieu à des paiements périodiques, début du premier mois, le Bailleur adressera préalablement et au moins trente jours à l'avance, au Locataire un relevé des charges en tenant compte de la part affectée aux Locaux, soit 33% de 140m² ainsi que 52% de l'espace ferme équestre.

Le Locataire devra s'acquitter du montant des charges qui lui incombent, en sus du loyer, entre le 1er et le 5 du mois suivant l'envoi de ce relevé, au domicile du Bailleur ou de son représentant.

## ARTICLE 11 - Contribution pour le partage des économies de charges

Conformément aux dispositions de l'article 23-1 de la loi de 1989 et du décret n° 2099-1439 du 23 novembre 2009, le Bailleur pourra demander au Locataire une « contribution pour le partage des économies de charges » à l'occasion de travaux d'efficacité énergétique qu'il ferait effectuer - dans les parties privatives et les parties communes-dans les Locaux, dès lors que ces travaux et les économies en résultant bénéficient directement au Locataire.

Une démarche de concertation préalable sera entreprise entre le Bailleur ou son représentant et le Locataire, portant sur le programme de travaux envisagé, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement et la contribution du Locataire au partage des économies de charges résultant de ces travaux. Le montant de cette contribution sera calculé selon les règles édictées par le décret du 23 novembre 2009 ou tout autre texte pris en complément ou en remplacement. Cette contribution sera exigible à partir du mois civil suivant la date de fin des travaux. Le montant de cette contribution sera obligatoirement porté distinctement sur l'avis d'échéance remis au Locataire. Son montant est fixe et non révisable.

#### ARTICLE 12 - Dépôt de garantie

D'un commun accord entre les parties, aucun dépôt de garantie n'a été versé.

#### **ARTICLE 13 - Obligations du Locataire**

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des Locaux suivant la destination contractuelle ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du Bail 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;
- Si travaux à la charge du locataire à la fin du bail : de répondre des dégradations subies de son fait par les revêtements de sol (poinçonnage du revêtement, accrocs, tâches indélébiles, carrelage cassé ou fêlé, etc).

A la fin de la location, les travaux de réfection nécessités par l'état des murs et plafonds résultant du changement de la nature du revêtement ou de la couleur des peintures qui n'aurait pas été préalablement approuvé par le Bailleur, seront à la charge du Locataire.

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, - des équipements mentionnés

à l'article «Désignation des équipements privatifs» et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies décret en Conseil d'Etat et actuellement par le décret87-712 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;

- d'entretenir et de maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques, de gaz ou autres. Il devra faire ramoner à ses frais les cheminées et gaines de fumée aussi souvent qu'il en sera besoin-, et en fin de location sur réquisition du Bailleur justifier du ramonage et du paiement du coût de ces opérations, par la production des quittances.
- d'utiliser les équipements et matériels garnissant les Locaux, selon l'usage auquel ils sont destinés, de les entretenir en bon état et de les rendre de même en fin de Bail. Il est précisé que les équipements et matériels ne devront souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés.

Les équipements et matériels qui seront manquants ou détériorés ou auront été mis hors service, pour une cause autre que celle de l'usure normale, devront être soit remplacés à l'identique avec l'assentiment du Bailleur, soit réglés par le Locataire au prix de remplacement à l'identique.

- de n'effectuer aucun travaux ni aucune transformation ou modification des lieux et des équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra soit exiger du Locataire, à son départ des Locaux, leur remise en l'état, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer aucune indemnité.

le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations ou modifications mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des Locaux.

- de s'abstenir de jeter dans les canalisations des objets ou substances de nature à les obstruer. Le Locataire sera redevable des frais occasionnés par la réparation et la remise en état de ces canalisations.
- de permettre l'accès aux Locaux pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes et/ou 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 à réaliser dans ces Locaux et de travaux visant à rendre le logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Etant précisé que 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;

- de laisser exécuter dans les Locaux les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant le cours de la location, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.
- de répondre des dégradations et pertes qui pourraient survenir 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 faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au Bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

#### **ARTICLE 14 - Obligations du Bailleur**

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'usagé d'habitation ;
- de délivrer au Locataire les Locaux en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement sous réserve des travaux convenus entre les Parties à l'article "Citez le numéro d'article concernant les travaux convenus entre les parties" ci-dessus;
- d'assurer au Locataire la jouissance paisible des Locaux 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 et décrits dans l'article "Citez le numéro d'article concernant les travaux convenus entre les parties" ci-dessus font l'objet de la convention décrite audit article;
- 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 ;
- 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 ;
- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;

#### **ARTICLE 15 - Dossier de diagnostic technique**

15-1 - Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

15-2 - Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article

L 125-2 du Code des assurances)- technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

## 16-3 - Diagnostic de Performance Energétique

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi en date du 20 juillet 2007, établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

## 15-4 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant antérieure au 1er janvier 1949, le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) établi en date du 31 janvier 2014 dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, tel que prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé publique.

#### 15-5 - Diagnostic amiante

Amiante: Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Est annexé aux présentes l'état mentionnant l'absence d'amiante dans les parties privatives.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur, par consultation au siège) du Bailleur.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, Il (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

Amiante: Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Locataire conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur, par consultation au siège du Bailleur.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne visée au 2° de l'article R 1334-29-5, Il du Code de la santé publique.

## **ARTICLE 16 - Etat des lieux contradictoire**

Conformément à l'article 3-2 de la loi de 1989 , un état des lieux contradictoire est établi ce jour et sera annexé au Bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 3-2 de la loi de 1989, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire et selon le coût fixé par le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996, modifié. Dans ce cas, les Parties en seront avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des Parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des Parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des Parties.

Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Si cette demande est refusée, le Locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. Le Bailleur ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

## **ARTICLE 17 - Clause résolutoire**

Le contrat sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

1 . Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables, défaut de versement du dépôt de garantie

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges - (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus, ou à défaut de versement du dépôt de garantie et **deux mois** après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le Bailleur pourra, dans le cas où le Locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque(s) le loyer et les charges, ainsi que le dépôt de garantie, ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du (ou des) chèque(s), la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Bailleur au cas où le (ou les) chèque(s) serait (ou seraient) sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la

présente location.

#### 2. Défaut d'assurance

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

3. Non respect d'usage paisible des Locaux

Le non respect d'user paisiblement des Locaux, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Les frais de mise en demeure, les frais de justice et de tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Locataire.

## **ARTICLE 18 - Enregistrement**

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

#### ARTICLE 19 - Frais et honoraires de location

#### 1 - Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5, I, alinéas 1 à 3 de la Loi de 1989 : « 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 I.

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. »

## 2- Plafonds applicables

En application des dispositions du décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014, le montant des honoraires à charge des locataires relatifs à la visite des locaux, la constitution du dossier et la rédaction du bail est déterminé en fonction des critères de localisation des locaux loués :

#### **ARTICLE 20 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile:

- pour le Bailleur, à son adresse telle qu'indiquée en tête des présentes,
- pour le Locataire, à l'adresse des Locaux.

En cas de modification, chacune des Parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

#### ARTICLE 21 - Pièces annexées au contrat

- Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au Locataire,
- La Notice d'information prévue par l'article 3 de la loi de 1989,
- Le Dossier de diagnostic technique constitué : du Diagnostic de Performance Energétique datant de moins de dix ans.
- du Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) du 31/01/2014,
- l'état mentionnant l'absence d'amiante dans les parties privatives,
- la fiche récapitulative du DTA Dossier Technique Amiante des parties communes de l'Immeuble.

Fait à MARBOZ, Le "Date",

En deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

« Lu et approuvé »

## ANNEXE AU CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 LOCAUX VIDES

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

PAR LE PROPRIETAIRE AUPRES DES LOCATAIRES

Annexe du décret n°87.713 du 26 août 1987

pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

- I. Ascenseurs et monte-charge.
- 2. Dépenses d'électricité.
- 5. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
- b) Exploitation:
- visite périodique
- nettoyage et graissage des organes mécaniques,
- examen semestriel des câbles,
- vérification annuelle des parachutes,
- nettoyage annuel
- de la cuvette,
- du dessus de la cabine,
- de la machinerie,
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- e) Fournitures relatives
- à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires)
- aux lampes d'éclairage de la cabine.
- h) Menues réparations :
- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique);
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.
- II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.
- 2. Dépenses relatives :
- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-

5 du Code de la santé publique ;

- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- A l'électricité :
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
- 5. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
- b) Exploitation et entretien courant :
- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage;
- frais de contrôles de combustion :
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées;
- conduite de chauffage;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- e) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

#### III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

- 2. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
- 5. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
- b) Exploitation et entretien courant :
- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe;
- dépannage;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité;

- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.
- e) Menues réparations :
- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.
- 2. Dépenses relatives :
- b) A l'électricité;
- e) Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
- 5. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
- b) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- e) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- 8. Entretien de propreté (frais de personnel).
- V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
- 2. Dépenses relatives :
- b) A l'électricité;
- e) A l'essence et huile;
- h) Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :
- ampoules ou tubes d'éclairage,
- engrais, produits bactéricides et insecticides,
- produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

5.

b) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes);
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- e) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

#### VI. - Hygiène.

- 2. Dépenses de fournitures consommables :
- Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
- Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
- **5.** Exploitation et entretien courant :
- Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
- Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- 8. Elimination des rejets (frais de personnel).
- VII. Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.
- 2. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

- 5. Exploitation et entretien courant :
- Ramonage des conduits de ventilation;
- Entretien de la ventilation mécanique ;
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

#### 8. Divers:

- Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

#### VIII. - Impositions et redevances.

- Droit de bail.
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

# 2240 route de Bourg 01851 MARBOZ

RCS Bouts: em Branco Nº 602 137 588 00017 Code APE 6820 B TVA intracommunautaire FH13 802137588

Facture nº FA37

Mme
2240 Route de Bourg
01851 MARBOZ

En date du: 01/12/2018

Conformément à notre bail de 1/07/2014;

# APPEL DE LOYER

Libellé des tâ <b>⊂h</b> es	Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
Loyer Décembre 2018 Maison d'habitation	452.00 €	0€	452.00 €

# Montant total TTC : 452.00 €uros\*

\*Exonération de TVA sur le bail d'habitation

Date d'échéance : 5/121/2018 par virement

Aucun excompte ne sera accordé pour paiement auxiticipé.

Pénalités de retaird (taux annuel): 1.01 %

Indemnéé forfait taire pour frais de recouvrement an cas de retard de paiement: 40.00 € selon l'article D. 441-5 du code de commerce