CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VIDES

Non soumis aux dispositions de la loi lle 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 08/07/89) modifiée par la loi No 94.624 du 21 juillet 1994 (J.O. 24/07/94)

CONDITIONS PARTICULIÈRES

LE BAILLEUR :
Nom : [redacted]
Tél : [redacted]
Adresse : [redacted] [redacted] Ville : [redacted]
Dénommé(s) ci après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

MANDATAIRE :
Dénommé(s) ci après « **LE MANDATAIRE** »

LE(S) LOCATAIRE(S) :
Nom : [redacted]
Adresse : [redacted] Ville : [redacted]
Téléphone [redacted] Né(e) le : [redacted] Nationalité : [redacted]
Nom : [redacted]
Adresse : [redacted] CP : [redacted] Ville : [redacted]
Téléphone : [redacted] Né(e) le : [redacted] Nationalité : [redacted]
[redacted]

MONTANT DES PAIEMENTS:

Loyer : 550 €	**Cinq cents cinquante euros**
Charges :	
TOTAL MENSUEL : 550 €	**Cinq cents cinquante euros**
Dépôt de garantie : 550 €	Cinq cents cinquante euros

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:
local nombre de pièces :3 Surface : 70 m2 environ
Adresse : 12, chemin des Guillots CP 71500 Ville :Louhans
Etage : 1er Code porte : Cave n° Parking

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :
☐Espaces verts ☐ ☐ ☐ ☐
et parc arboré.
☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :
LOCATION -

DUREE ET RENOUVELLEMENT :
Durée de contrat : 3 année(s) reconductible par tacite reconduction par période de : 3année(s) an (s)
Date de départ du bail : 02/05/2023 **Date de fin de bail :02/05/2026**
Indice de référence pour la révisons du loyer : 3ème trimestre 2022Valeur : 137,96

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION: Pacifica

Adresse : CP 71500 Ville :Louhans
Téléphone :

MONTANT DES HONORAIRES DE LOCATION, PARTIE LOCATAIRE :Néant

[redacted]

LA DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (voir conditions particulières en page 1) faute de congé préalable.

LE LOYER - REVISION

LE LOYER MENSUEL:
Il est payable d'avance le 1er de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (si il existe mandant de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).
Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) 550 €
LE MODE DE REGLEMENT DU LOYER: ***Virement bancaire.***
LA REVISION DU LOYER :
Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (voir date de départ du bail en page 1).
L'indice INSEE au jour des présentes est (voir conditions particulières en page 1)
En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

AUTRES CHARGES

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

couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au-delà de deux mois produira intérêt au taux légal au profit du LOCATAIRE.
Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.
Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clefs.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai d'un mois (partant de la date de réception de l'acte).
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieux par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz...*) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 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 et à l'entretien normal des locaux loués ; de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » *(définies par le décret N° 2002-120)*. 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. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
  Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
  Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux,... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
  L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)

[redacted]

[redacted]

- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :
- Délivrer au preneur 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 (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU).
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintient en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

I - Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés.
L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.
Le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
Le BAILLEUR 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.

II - Un inventaire et un état détaillé des meubles loués accessoirement aux locaux est annexé au présent contrat et fera l'objet d'un pointage en fin de location. Le LOCATAIRE sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ces meubles loués.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent contrat sera **résilié immédiatement et en plein droit**, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :
- à défaut de paiement aux termes de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentiel du présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

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

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par cheque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.
Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.
Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.
De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.
En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit de **dix pour cent sur** le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clause résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation **égale à deux fois le loyer quotidien** sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Les preneurs s'engagent à souscrire à une assurance multirisque habitation et **à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux** et chaque année si la location dure plus d'une année.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

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 ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

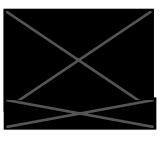
PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

☐ Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.

☐ Inventaire et état détaillé du mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clefs au LOCATAIRE).

☐ Acte de caution solidaire. Nom de la caution :

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



☐ Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.

☐ Extrait 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.

☐ Diagnostic de performance énergétique (DPE).

☐ Constat des risques d'exposition au plomb (Crep).

☐ Etat des risques naturels, miniers et technologiques.

Documents à se procurer à l'Etude Machevey rue des Dômes à Louhans-

Nombre de clés remises :

RAYES NULS
mots
Lignes
chiffres

FAIT À Louhans , LE 01/06/2023 EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

[redacted]

LE(S) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »
« lu et approuvé »

[redacted]

lu et approuvé

[redacted]

LA OU LES CAUTION(S)
« lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution solidaire

Reçu 550€
en espèces
le 31/05/2023-

[redacted]

Reste 750€
pour samedi

Reçu [redacted]