

CONTRAT DE LOCATION À TITRE D'HABITATION PRINCIPALE DE 3 OU 6 ANS

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la Loi n°94-624 du 21 juillet 1994, Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

Loi n°2002-73 du 17 janvier 2002, Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005, Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions particulières (prix, charges et conditions spécifiques) énoncées en 1^{ère} partie et aux conditions générales énoncées en 2^{ème} partie.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Bailleur :

Nom, prénom/ Dénomination

M. MME REVELLAT Philippe
119 boulevard Pasteur
94360 Bry sur MARNE

Représenté par son Mandataire :

AKERYS Services Immobiliers
4230 St SEBASTIEN / LOIRE
Tél. 02 51 72 36 00 - Fax: 02 51 72 36 00
Mentions légales obligatoires
Mandataire lui-même représenté par Melle/Mme/Mr
en qualité de dûment habilité(e) à l'effet des présentes

ET

Locataire(s) (cotitulaires indivisibles et solidaires) :

Nom prénom : M. M. ELBOC Date de naissance : 30/01/1985
Adresse domicile : 12 Rue de la République
Nom prénom : Date de naissance :
Adresse domicile :
Nom prénom : Date de naissance :
Adresse domicile :
Ci-après dénommé(s) « le locataire »

Caution solidaire (le cas échéant) :

Nom prénom : Date de naissance :
Adresse domicile :
Nom prénom : Date de naissance :
Adresse domicile :
Ci-après dénommé(s) « la caution »

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 :

I - Locaux (adresse postale)

Résidence : Les caps Hamiers Bâtiment : I Esc :
N° : 86 Rue : Clement Ader
Code Postal : 35730 Ville : PLEURTUIT

II - Composition des locaux loués

☐ Appartement Lot n° : 86 Plan n° : Immeuble : I Etage : 1^{er} Pièces principales :
☐ Villa jumelée/isolée Lot n° : Plan n° : ☒ Terrasse / Balcon ☐ Jardin Surface habitable : 48,32

III - Dépendances

☒ Parking extérieur - Lot n° : 65 ☐ Parking couvert - Lot n° :
☐ Garage individuel - Lot n° : ☐ Cave - Lot n° :
☐ Cellier - Lot n° : ☐ Autres dépendances (à définir) - Lot n° :

IV - Parties-Equipements et accessoires d'usage commun

☐ Employé d'Immeuble ⁽¹⁾ ☐ Gardien ⁽¹⁾ ☒ Interphone ☐ Ascenseur ☐ Vide-ordures ☐ Chauffage collectif
☐ Eau chaude Collective ☐ Antenne, Câble ou Parabole collective ☐ Espaces verts ☐ Portail électrique ☐ Piscine
☐ Aire de jeu ☐ Aire de stationnement ☐ Tennis ☐ Climatisation / Chauffage ☐ Autres :

V - Destination des locaux loués : habitation principale exclusivement.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sauf application des dispositions de l'article L 123-10 et suivants du code de commerce.

VI - Durée et prise d'effet de la location :

Le contrat de location prendra effet le 10/06/09 pour se terminer le 09/06/2012
avec tacite reconduction dans les conditions fixées par la Loi du 6 juillet 1989 complétée par la Loi du 21 juillet 1994 et la Loi du 17 janvier 2002.

VII - Condition suspensive

L'effet du présent bail est subordonné :

• à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, Melle/Mme/Mr congé ayant été donné pour le
• ou à l'achèvement des travaux (voir stipulations particulières en page 4).

L'attention du preneur est attirée par une condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différé au jour de la mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les honoraires, seraient remboursés au preneur.

⁽¹⁾ Mise en place soumise au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires

parapher :

AC

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

I - Durée du contrat

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou assimilée, ou de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.

Il commence à courir à la date fixée aux « Conditions particulières », sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

II - Renouvellement ou résiliation du contrat

Conditions de forme et de délai

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location sera soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

La durée du contrat reconduit ou renouvelé sera de trois ans, lorsque le bailleur est une personne physique ou assimilée, ou de six ans, lorsque le bailleur est une personne morale.

Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités ci-après énoncées au chapitre "Loyer de renouvellement".

1 - Concernant le locataire :

• Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai définies ci-après.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire.

Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI).

• Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

• Le locataire 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.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2 - Concernant le bailleur :

• Le délai de préavis est de six mois minimum avant le terme du bail lorsqu'il émane du bailleur.

Le préavis du bailleur doit respecter le même formalisme que celui du locataire (cf. alinéa 4 du I - 1).

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.

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou 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 et, en cas de reprise, les nom et adresse du 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 ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire.

• Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit, et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire les nouvelles conditions à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de

nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

• Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au 1^{er} paragraphe du II.2 ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

III - Abandon du domicile ou décès du locataire

• En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- 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 contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;

- 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.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent chapitre, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

S'il reste des sommes dues après le décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail (notamment établissement d'un état des lieux de sortie en bonne et due forme).

IV - Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

1 - de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations 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 sur le loyer et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ;

2 - d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au paragraphe 1 du IV ci-dessus ;

3 - 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 ;

4 - 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 ;

5 - en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de céder au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

V - Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

1 - concernant l'occupation et la jouissance

1-1 d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

1-2 de ne pas céder le contrat de location ou de sous-louer le logement, même à titre gratuit ;

1-3 de ne pas exercer dans les lieux loués quelque activité commerciale ou professionnelle que ce soit, sous réserve du respect de l'article L. 123-10 et suivants du code de commerce ;

1-4 de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- de ne rien déposer dans les parties communes ;

- de ne pouvoir faire passer livraison, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;

- de ne faire entrer ni entreposer ou stationner aucun véhicule, ni

deux-roues, ni remorque, ni caravane dans les parties communes ou voies d'accès, ni même dans les parties privatives ;

- de ne faire dans les lieux loués aucune vergée publique ;

- de veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs ou son personnel domestique ;

- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci et aux résidents voisins ; le locataire reconnaît avoir satisfait à la totalité des dispositions de la loi n°99-5 du 06/01/99 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux. Il reconnaît notamment que dans les parties communes de l'immeuble, les chiens de la 1^{ère} et 2^{ème} catégorie visés à ladite loi, doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure ;

- de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles et de laisser exécuter toutes mesures collectives en ce sens ;

- de n'exposer aux fenêtres, balcons, terrasses ou dans les jardins, ni linge, ni antenne parabolique ou d'un autre type, ni autres objets ;

- de ne édifier aucune construction annexe, même provisoire, ni aucune clôture supplémentaire de type canisse ou autre ;

- de n'apposer ni plaque, ni écriteau dans les parties communes ou privatives de l'immeuble ;

1-5 en cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, notamment à la suite d'un congé, de laisser visiter les lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable. À défaut d'accord particulier, les visites auront lieu chaque jour ouvrable de 17 h à 19 h ;

1-6 de satisfaire à toutes charges de ville ou de police, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité, et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

2 - concernant l'entretien, les travaux et réparations

2-1 d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance, le cas échéant. À défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de quinze jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire - ce que ce dernier accepte dès à présent ;

2-2 de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont la liste est annexée aux présentes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

2-3 de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. À défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ;

2-4 de ne faire procéder à la pose d'une antenne parabolique ou hertzienne qu'avec le concours d'un professionnel et uniquement à l'emplacement autorisé par le bailleur ;

2-5 de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux). Le locataire devra laisser visiter les locaux loués au syndic ou à ses représentants, à tous architectes ou tous entrepreneurs, chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti ;

3 - concernant sa responsabilité - recours

3-1 de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Le locataire s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués.

À défaut, il sera tenu responsable de sa carence et notamment en cas d'aggravation du dommage survenu après cette date ;

3-2 de répondre des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil ;

3-3 de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire (incendie, explosions, dégâts des eaux, mobilier, recours des voisins, etc.) 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 ;

3-4 de déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

VI - Loyer

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, soit le premier jour de chaque mois.

Le montant initial du loyer ainsi que le mode de fixation de son

montant sont indiqués aux « Conditions particulières » du contrat. Le règlement peut être effectué par prélèvement bancaire, chèques bancaires ou par chèque ou ordre de virement. Si les parties ont convenu d'autres modalités particulières, le bailleur fera exécuter le contrat, fixera la majorité de ces travaux. En cas de non-résiliation de la loi du 6 juillet 1989, le loyer, à partir duquel il soit porté, sera sans délai de deux mois par la commission de conciliation, le juge.

VII - Révision
La révision du loyer intervient chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat. L'augmentation du loyer qui en résultera ne pourra excéder la variation de l'indice de référence des loyers, publié par l'I.N.S.E.E.
Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteraient inchangés.

VIII - Quittance
Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire, s'il en fait la demande. Dans tous les cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu. La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

IX - Loyer de renouvellement
Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi. Si le bailleur fait application des présentes dispositions, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des aînées placés sous l'article 17c) de la loi du 6 juillet 1989, et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi précitée, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

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. La révision prévue au chapitre "révision du loyer" ci-dessus s'applique à chaque valeur ainsi définie dès le premier jour du renouvellement.

X - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à 1 mois de loyer principal hors charge. Ce versement est restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (le départ étant entendu après déménagement, exécution des travaux et réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, eau, électricité, présentation au bailleur de la quittance "taxe d'habitation" (art. 1686 du CGI), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement reconduit ou renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêtés des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement, même partiel, des derniers mois de loyer (Cour de cassation 17.10.1995. et 05.10.1999).

XI - Charges et prestations

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1 - des services rendus liés à l'usage des différents éléments de

la chose louée et notamment telles que définies aux « Conditions particulières », chapitre IV « Parties-Equipements et accessoires d'usage commun ».

2 - des dépenses de raccordement, d'abonnement, d'entretien courant et des menues réparations relatives aux éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables les dépenses engagées 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 (opérations et vérifications périodiques minimales, réparation et remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, intervention pour dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils);

3 - des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est annexée aux présentes.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions et font l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation, et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

Pour l'application des dispositions précédentes, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur (Loi n°2006-872 du 13 juil.2006).

XII - Clauses pénales - réparations

1 - Libération des lieux : le locataire s'engage expressément à restituer les clés à la date d'expiration du bail. Au-delà, il sera tenu à une astreinte de 77 € pour le premier jour de retard et de 46 € pour chacun des jours suivants et supportera à titre de clause pénale tous les frais rendus nécessaires pour la libération du bien loué : frais de justice, d'avocat, d'huissier, de garde meubles, d'hôtel, etc. supportés par le locataire suivant.

2 - Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte de toute somme due par le locataire (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation, etc.), cette somme sera majorée de plein droit comme suit à titre de clause pénale et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du Code civil :

- 10,67 € en cas de constat immédiat d'un premier impayé ;

- 38,11 € en cas de réitération des impayés ;

- 53,36 € en cas de prélèvement impayé ;

- 10 % des sommes dues en cas de commandement de payer.

Cette majoration ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur du fait du dommage résultant du retard dans le paiement de cette somme. L'application de cette clause ne pourra à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu des clauses résolutoires exposées ci-dessous.

XIII - Clauses résolutoires

1 - A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par le Juge des Référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués. Les frais, droits et honoraires des actes de procédures seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991.

Le juge - saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué - pourrait accorder des délais de paiement dans les conditions prévues à l'article 1244-1 du Code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seraient suspendus. Ces délais, et les modalités de paiement accordés, ne pourraient affecter l'exécution du contrat de location, et notamment avoir pour effet de suspendre le paiement du loyer et des charges. 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.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprendra son plein effet.

Le commandement de payer devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

2 - A défaut de la production de l'attestation d'assurance mentionnée à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe g) de l'article 7 précité.

3 - A défaut d'avoir usé paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice (loi n°2007-297 du 5 mars 2007).

XIV - Indemnité d'occupation

En cas de congé ou de résiliation, si le locataire se maintient après expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

XV - Règlement de copropriété

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur communiquera au locataire 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 bien loué dans chacune des catégories de charges.

XVI - Etat des lieux

Lors de la prise de possession, il sera établi un état des lieux auquel le locataire s'oblige à participer. En cas de refus de ce dernier, il sera présumé les avoir reçus en parfait état (article 1731 du code civil).

Lors du départ, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement par les parties. A défaut d'accord, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié.

XVII - Frais

Les honoraires de négociation de la présente location et les frais de rédaction du présent contrat seront supportés par moitié, par chacune des parties.

XVIII - Solidarité

Il est expressément stipulé que les colocataires et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires, désignés « le locataire », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux. En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date. Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires, et plus généralement de toutes les obligations du présent bail, et de ses reconductions ou renouvellements successifs, au même titre que le(s) locataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans le délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés.

XIX - Caution

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion et de division pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que les charges d'entretien et de réparations locatives.

Cet engagement vaut pour la durée du présent bail et deux reconductions ou renouvellements de même durée que le bail initial.

XX - Substitution du bailleur

Pendant la durée du bail et de ses éventuels reconductions ou renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se retrouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation du présent bail.

Le locataire accepte que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, dès lors que la vente lui aura été notifiée conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

XXI - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son domicile ou, dans le cas où le bailleur est représenté par un mandataire, au siège de son mandataire ;
- le preneur dans les lieux loués pendant la durée du bail ou, à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut à la dernière adresse connue.

XXII - Informatique et Libertés

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le locataire autorise expressément le bailleur ou son mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose sur fichier informatique et à transmettre les informations à des partenaires commerciaux dans le cadre de l'administration des biens loués, objets du présent bail. Le locataire dispose d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification et/ou suppression à formuler au siège social du mandataire du bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

