

BAIL DE DROIT COMMUN

habitation principale meublée

locataire personne physique

Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée hormis les articles 6 et 20-1
et soumis à l'article L. 632-1 du CCH (modifié)

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

Mr Hammou GUENDOZ né le 26 mars 1973 à RAS-ELAOUN ALGERIE de nationalité Française
demeurant 8 rue Paul Verlaine 69200 Vénissieux.

1.2. - LOCATAIRE

Monsieur Salah HADJ NAAS né le 21/09/1943 à Sendjas Algérie de nationalité Algérienne.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif. Lors du décès du LOCATAIRE, par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, les parties sont convenues que le contrat de location sera transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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 contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de (en lettres et en chiffres)

trois cent trente cinq euros 335.00 €

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur :

- Le **cinq** de chaque mois
- ☐ d'avance

Tous les paiements auront lieu par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, au domicile du bailleur, de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par le bailleur. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - REVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus, sera révisé annuellement, si le contrat est d'une durée supérieure à une année ou si le jeu de la tacite reconduction entraîne une occupation supérieure à une année. Cette révision est automatique et sera égale à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Cette révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 18/10/2013 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre **2015** , valeur **125.26**

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.8. - IMPÔTS ET TAXES - CHARGES -

1.8.1 - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être tenu comme redevable du fait d'un non-paiement par le locataire. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- la taxe d'habitation⁽¹⁾ ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes⁽¹⁾.

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

1.11. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

1.12. - ENREGISTREMENT

1.13. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique**, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels et technologiques**, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

- ☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- ☐ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du **07/10/2011** sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- ☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
- ☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽²⁾ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

1.14. - INFORMATIONS PARTICULIERES

- **relatives au bruit**

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹⁾

- **relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- **autres conditions particulières**

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

(2) Indiquer l'origine du sinistre.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégât des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée. Le LOCATAIRE s'engage à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement d'évacuation, les vide-ordures et les fosses de toute nature des produits et objets pouvant les détériorer ou les boucher. Tous les frais générés par le non-respect de cet engagement seront à sa charge.

Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur, toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1^{er} du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges - s'il en existe un - et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

2.2.2. - Entretien- travaux- réparations- aménagements

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations.

Le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée et de ventilation des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production à la date anniversaire du bail d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, les réservoirs de chasse, les fosses septiques sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

Plus généralement, le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires l'intervention du bailleur. Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR.

PARAPHES
H/V

2.6. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.7. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après une mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

2.8. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les cotitulaires seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. Cette solidarité s'applique également aux héritiers ou représentants du locataire venant à décéder, dans le respect de l'article 791 du Code civil.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent 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, si un colocataire délivre congé et quitte 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, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

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

2.9. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

2.10. - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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 ;

— Le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT EN **DEUX**..... EXEMPLAIRES

A **BEZIERS** LE **24/11/2015**.....

ET COMPREND MOTS NULS..... LIGNES NULLES

LE BAILLEUR (ou son mandataire)

LE LOCATAIRE

« Lu et approuvé »

Lu et Approuvé
