

# **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 GUENDOUIZ né le 26 mars 1973 à RAS-ELAOUN ALGERIE de nationalité Française  
demeurant 8 rue Paul Verlaine 69200 Vénissieux.**

### **1.2. - LOCATAIRE**

**Monsieur PALARES yvan,pierre né le 02/012 /1952à BEZIERS de nationalité française.**

JLP

PARAPHES



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 concubino 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 360,00€**

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<sup>ème</sup> ..... trimestre **2016**....., 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<sup>(1)</sup> ;
- 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<sup>(1)</sup>.

JLP

PARAPHES

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.  
(2) Durée librement fixée entre les parties.

### 1.8.2. - Charges

Le LOCATAIRE remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions :

- de l'assurance de l'immeuble ;
- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf. En cas d'immeuble neuf, Le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur charges, prestations et fournitures de € **quinze euros 10 €**.....

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Le LOCATAIRE a l'obligation personnelle de s'abonner à tous les réseaux.

<b>Sommes dues par le LOCATAIRE mensuellement :</b>	
Loyer	350.00€
Provision pour charges	10.00€
<b>Soit un total de</b>	<b>360.00€</b>

### 1.9. - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée et un inventaire seront établis contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés de moitié entre les parties. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil pourra être invoquée.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie et un inventaire seront dressés contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés de moitié entre les parties.

Si le LOCATAIRE ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le BAILLEUR les chiffrera ou fera chiffrer les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le LOCATAIRE devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le BAILLEUR ait à justifier de l'exécution des travaux.

### 1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de € **trois cents trente cinq euros 350.00 €**..... à titre de dépôt de garantie correspondant à **un**..... termes de loyer. Ce dépôt est non productif d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

A l'expiration du bail ou de ses renouvellements, cette somme sera restituée au locataire dans les deux mois suivant la fin du préavis, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de loyers, charges, impôts et taxes, prestations, réparations ou indemnités quelconques.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes<sup>(1)</sup> :

- à parts égales entre chaque copreneur
- intégralement à M .....
- autres modalités de restitution

JLP

PARAPHES

(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<sup>er</sup> 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<sup>(2)</sup> ..... 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<sup>(1)</sup>

- **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**

JLP

PARAPHES

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

## 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif ainsi qu'aux usages locaux.

### 2.1. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION- ETAT DES LIEUX

#### 2.1.1. - Destination – occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage exclusif d'habitation principale à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle, artisanale, rurale ou professionnelle.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

#### 2.1.2. - État des biens loués

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Toutefois, le BAILLEUR conserve à sa charge les obligations définies dans le décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence. En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

### 2.2. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

#### 2.2.1. - Modalités de jouissance

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, causer une gêne à ces occupants ou au voisinage ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres occupants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999. Il s'interdit de faire stationner dans les parties communes de l'immeuble, la cour ou la voûte d'entrée aucun véhicule, vélo ou voiture d'enfant sans autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

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

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant, pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité d'hygiène et de sécurité et acquitter, à leur échéance, toutes ses contributions personnelles notamment la taxe d'habitation, et toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché. Le LOCATAIRE devra, avant de quitter les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

JLP

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<sup>er</sup> 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.

JLP

Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra 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.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Toutefois, si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. A cet effet, il devra donner accès aux lieux loués aussi souvent que cela sera nécessaire, au propriétaire, à son mandataire, au syndic ou à ses représentants

### **2.2.3. - Visites**

En cas de mise en vente, de relocation, de cessation de la location, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables aux heures arrêtées conventionnellement. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 16 et 19 heures. Si le LOCATAIRE a reçu ou donné congé, les visites pourront avoir lieu pendant le délai de préavis. Si le LOCATAIRE n'a pas reçu congé, les visites pourront avoir lieu dès qu'il aura été informé de la mise en vente sans que cette information lui donne un droit de préférence.

## **2.3. - ASSURANCE**

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

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 pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

## **2.4. - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer, céder ou prêter, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués même à titre gratuit, sauf accord exprès du BAILLEUR

## **2.5. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur, un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

JLP



## 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 **28/05/2016**.....  
ET COMPREND.....MOTS NULS..... LIGNES NULLES

LE BAILLEUR (ou son mandataire)

LE LOCATAIRE  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*  
*Pella*