**SCI 1** Référence : BAIL-6-7

Téléphone

Télécopie

No Siret

Mel :

**BAIL A LOYER**

**D'HABITATION PRINCIPALE**

(Loi du 06-07-89, modifiée par la loi du 21-07-94)

**Mr. zomaariemand**

**MONBIEN**

**23bis, Chemin de travers**

**84490 ST SATURNIN LES APT**

**BAIL A LOYER D'HABITATION PRINCIPALE**

Référence : BAIL-6-7

(Loi du 06-07-89, modifiée par la loi du 21-07-94)

Par le présent, fait et signé en autant d'originaux que de parties,

**SCI 1**

domicilié **,**

Donne bail à loyer à

**Mr. zomaariemand**

en cas de colocataires, ils se déclarent solidairement responsables.

qui *ne pourra ni céder,* ni sous-louer, même à un membre de la famille, à titre gratuit ou onéreux, sous peine de résiliation.

qui *accepte,* un appartement sis à **23bis, Chemin de travers**

**84490 ST SATURNIN LES APT**

Étage : Côté : . Désignation des locaux : 2222, type : T3

Pour le destiner exclusivement à l'habitation familiale.

Ces locaux sont bien connus du preneur qui les agrée dans l'état actuel. Un état des lieux est joint au bail. Ce contrat est consenti et accepté aux clauses et conditions imprimées et manuscrites ci-après.

1. **- DURÉE DU BAIL**

La durée du bail sera de 3 ans (voir ci-dessous).

A partir du **09/10/2024**

Pour finir le **08/10/2027**

**Baux de durée inférieure** (art. 11 de la loi du 6-7-1989) :

(A ne remplir que dans les cas particuliers de raison familiale ou professionnelle du propriétaire à exposer ci-dessous)

**II. - DÉPÔT DE GARANTIE**

Il est versé une somme de 800,00 € (Huit cents euros), qui ne portera pas intérêt et sera remboursée au preneur dans un délai de deux mois, après vérification de l'état des lieux, remise des clés et liquidation des charges et de toute somme due au bailleur. Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas dispenser le preneur du paiement des derniers mois de loyer et charges.

**III. - PRIX ET CLAUSES RESOLUTOIRES**

Le prix annuel du loyer PORTABLE et non QUERABLE est de : 9 600,00 €

( Neuf mille six cents euros )

AUQUEL S'AJOUTENT : 240,00 € à titre de provision sur charges à valoir sur le montant réel des charges locatives de l'immeuble et 0,00 € à titre de charges forfaitaires.

**PAYABLE d'avance PAR ACOMPTES MENSUEL COMME SUIT :**

**LOYER**  **PROV/CHARGES CHARGES FORFAITAIRES** **FRAIS D'ENVOI** **TOTAL A PAYER**

800,00 € 20,00 € 0,00 € 0,00 € 820,00 €

Bail précédent (si applicable) :

Montant du Loyer :

Provision sur charges :

Le bail précédent a été résilié le :

Le prix du loyer variera automatiquement le 01 octobre de chaque année suivant une hausse de l’indice de référence des loyer publié par l’INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué. L'indice de référence au jour des présentes est celui du : 4e trimestre 2023, SOIT L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS : 142,06.

Si la révision n'a pas été appliquée pendant plus d'un an, l'augmentation sera calculée en fonction du dernier indice connu le jour de la révision par rapport à celui du même trimestre précédant la dernière fixation du loyer. Le propriétaire ne renonçant pas aux augmentations antérieures.

Faute de paiement du dépôt de garantie ou d'un terme de loyer ou de charges, et deux mois après un commandement resté infructueux, le présent bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur et le locataire sera expulsé par voie de référé, sans qu'aucun délai puisse lui être accordé. En sus de l'intérêt légal, un intérêt de 2 % par mois de retard sera ajouté à toutes les sommes dues. L'indemnité d'occupation sera fixée au double du loyer.

En cas de non-paiement, à son échéance, de toute somme due et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur de tous les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

**IV.- CHARGES** (décrets du 26 août 1987)

**A** - **IMPOTS ET TAXES**

Seront à la charge du preneur : La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, redevances et taxe d'assainissement, et tous les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement chaque fois que leur récupération ne sera pas interdite.

**B** - **PRESTATIONS ET FOURNITURES**

* Consommation d'eau, de gaz, d'électricité.
* Salaire du (ou de la) concierge, du gardien, du préposé à l'entretien ou de l'entreprise chargée de l'entretien.
* Charges sociales et fiscales afférentes aux différents salaires.
* Dépenses relatives à l'élimination des rejets provenant de l'habitation et à l'entretien des parties communes   
  (fournitures consommables, dépenses de personnel ou de main-d'œuvre).
* Frais de pose, dépose, battage et nettoyage des tapis d'escaliers et parties communes.
* Frais de nettoyage et débouchage de vide-ordures et toutes canalisations.

- Dépenses relatives aux ascenseurs et monte-charge : tout ce qui est consommable, exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacement assimilables.

* Frais d'abonnement des postes téléphoniques de l'immeuble et frais d'entretien de ces postes et des interphones.
* Frais de fonctionnement et d'entretien du chauffage, des extincteurs, des conduits, des antennes...
* Frais de vidange, de curage, de dératisation et de désinsectisation.
* Dépenses relatives aux espaces extérieurs, voies de circulation, aux aires de stationnement, tout ce qui est  
  consommable ainsi que les frais d'exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables.
* D'une façon générale, toutes les dépenses concernant l'entretien de l'immeuble et les réparations courantes. Toutes  
  les prestations devront être réglées sur présentation par le propriétaire d'un décompte par catégorie de charges. Le  
  preneur pourra consulter au domicile du bailleur ou chez le syndic de la copropriété le décompte des charges et les  
  pièces justificatives dans le mois suivant la demande de paiement.

- Sauf répartition différente du syndic, la différence de consommation entre les compteurs généraux de l'immeuble et les compteurs particuliers sera au prorata de la consommation. La répartition des factures d'eau se fera donc de la façon suivante : Total des factures de la société des eaux x m3 du locataire

La somme des m3 des compteurs individuels de tout l'immeuble.

La différence entre le compteur général et la somme des compteurs particuliers sera répartie au prorata des consommations. S'il n'y a pas de compteurs individuels, la répartition des charges entre les occupants se fera au prorata des quotes-parts de chaque logement dans l’immeuble.

Les frais de location des compteurs, les frais de relevé et d'entretien sont à la charge des locataires.

Au cas où le propriétaire ferait la demande à la société des eaux pour obtenir la facturation individuelle de chaque occupant de l'immeuble, le locataire s'engage à signer la convention proposée par la société des eaux et à en payer le coût ainsi que les frais d'entretien et de relevé des compteurs individuels émis par la société des eaux. Le preneur reconnaît avoir eu communication des pièces justificatives des charges locatives de l'année écoulée. Chaque année, l'acompte sera réévalué en fonction du montant des charges de l'année précédente et des prévisions pour l'année à venir (budget prévisionnel dans les copropriétés).

**V. - ENTRETIEN ET REPARATIONS**

**A** - **ENTRETIEN**

Le preneur assurera, suivant l'usage local, la propreté du vestibule, des escaliers, des trottoirs et de la porte d'entrée et, s'il occupe un étage, la propreté de son étage et de sa volée d'escalier. Le bailleur se réserve le droit de préposer une personne à l'entretien des parties communes, les frais en seront alors partagés par des parts égales entre les usagers de ces parties. Leur éclairage sera partagé de la même façon, sauf si l'immeuble est en copropriété.

En cas de suppression de services généraux pouvant exister actuellement, notamment concierge ou gardien, le preneur devra participer aux frais de tous les services de remplacement.

S'il existe un jardin, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord du bailleur. Le preneur sera notamment responsable de la taille des arbres. En cas de carence du locataire, le bailleur se réserve le droit de faire exécuter par des professionnels les travaux de jardinage indispensables, le locataire devra en rembourser le coût.

Il devra faire ramoner à ses frais, conformément aux arrêtés municipaux, par les fumistes de l'immeuble, tous les conduits de fumée du local une fois par an et en justifier au propriétaire. De même, le chauffe-eau électrique devra être purgé au moyen du groupe de sécurité une fois par mois et un justificatif de vérification annuelle par un professionnel devra être adressé au bailleur chaque année. Seul les appareils et les combustibles appropriés à ces conduits de fumée pourront être utilisés. Toute installation individuelle de chauffage devra obtenir l'autorisation écrite du propriétaire et les certificats de conformité des établissements spécialisés et de l'hygiène.

Les anciennes cheminées, s'il en existe dans les lieux loués, sont laissées uniquement à titre décoratif. Le locataire ne pourra pas exiger qu'elles fonctionnent et le propriétaire fait toutes réserves sur les préjudices qui pourraient résulter de leurs utilisations, préjudices dont le preneur sera responsable.

Tout stockage de produits inflammables est rigoureusement interdit dans l'immeuble, autrement qu'en conformité avec les règlements en vigueur et avec l'autorisation écrite du bailleur, à peine de demande de résiliation du bail.

En ce qui concerne les fermetures, chauffe-eau ou appareils de chauffage individuels, le preneur exécutera toutes les réparations d'entretien. Il devra notamment les faire visiter par un homme de l'art, agréé par le propriétaire, au minimum une fois par an, et devra en justifier à première réquisition du bailleur dans le délai de 15 jours. Passé ce délai, le propriétaire commandera l'entreprise au frais du locataire ; en cas de refus du locataire de laisser pénétrer l'entreprise, le propriétaire pourra obtenir l'autorisation et le règlement immédiat par référé.

En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures, des robinets, des appareils des cabinets d'aisance, des chauffe-eau et appareils de chauffage, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le preneur s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part en fonction du nombre de locaux de l'immeuble, du contrat d'entretien qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur, avec l'entreprise spécialisée.

**B** - **REPARATIONS**

Le preneur se déclare satisfait de l'état des lieux dont il déclare avoir une parfaite connaissance. Il s'engage à

entretenir les locaux en bon état, ainsi que tous les appareils et installations intérieures, robinetterie, réservoirs des WC etc.. à ne réclamer aucune réparation d'entretien.

En aucun cas, le preneur ne pourra se retourner contre le bailleur pour les dommages occasionnés par l'absence d'entretien, le preneur étant responsable de tout dommage causé par négligence.

Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur, et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation du dommage. Le preneur, gardien des lieux, assurera notamment la surveillance des canalisations et sera responsable de tous préjudices et de toute surconsommation provenant d'une fuite d'eau.

Le preneur s'engage à assurer une bonne aération quotidienne des lieux loués afin d'éviter toute humidité et condensation. Le preneur s'interdit de jeter dans les éviers et WC des objets susceptibles de les obstruer, ou des produits attaquant les canalisations. En cas d'obstruction, il serait tenu de faire procéder au débouchage et, s'il y a lieu, à la réfection des canalisations endommagées à ses frais.

Le locataire reconnaît que les canalisations, cabinets d'aisance, réservoirs de chasse, tuyaux de descente sont en parfait état de fonctionnement à ce jour.

Les frais d'entretien et de débouchage de ces éléments d'équipement seront supportés en parts égales ou, s'il y a lieu, aux millièmes de copropriété, par tous ceux pour l'usage desquels ces équipements ont été établis.

**VI. - CLAUSES GÉNÉRALES**

**A - USAGE DES LIEUX**

Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment "garnis" de meubles en quantité et valeur suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges.

Le preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété et du règlement intérieur régissant l'immeuble. Il devra se conformer à toutes les obligations prévues par ces règlements tels qu'ils existent, ou bien tels qu'ils auront été régulièrement modifiés, même en cours de bail. L'inobservation de cette prescription pourra entraîner la résiliation du bail, le preneur ne pourra exiger du bailleur plus de droits que celui-ci n'en détient du fait de l'état de la copropriété. Il sera responsable des dégâts causés aux parties communes par lui-même ou ses ayants droit.

Il ne devra entreposer, ni laisser séjourner dans les locaux communs tels que vestibules d'entrée, cours, escaliers, paliers ou couloirs, aucun objet, notamment meuble, colis, bicyclette, scooter, voiture d'enfant.

Le preneur ne pourra mettre aux fenêtres et aux balcons ni oiseaux, ni linges ou autres objets. Il devra veiller à ne pas laisser écouler d'eau qui puisse retomber sur les étages inférieurs. Il ne pourra avoir dans les lieux loués aucun animal autre que domestique et à la condition que ledit animal ne cause aucun dégât dans l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 Juillet 1970). Toute détention d'animal dangereux ou non domestique entraînera l'expulsion du locataire par référé. Le locataire devra communiquer au propriétaire sous peine de résiliation du bail toutes les pièces justificatives prouvant que la détention de l'animal est régulière, notamment les formalités prévues par la loi du 6 janvier 1999.

Les persiennes devront être tenues accrochées. En cas de dégradation de ces persiennes ou de descellement des gonds, le locataire sera tenu de rembourser les réparations au propriétaire. Le propriétaire ne pourra être tenu à garantie en cas de troubles de jouissance causé au preneur par un colocataire.

**B**- **TRAVAUX**

Le preneur s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter dans les lieux aucune transformation, percement changement de distribution ou modification quelconque des installations.

Le preneur s'engage à ne faire aucune modification et notamment aucun trou de cheville sans l'accord préalable du propriétaire. A défaut, au départ du locataire, il sera dû au propriétaire une indemnisation de 8 Euros par trou de cheville, 30 Euros si le trou est fait dans le carrelage. Ce tarif sera réactualisé comme le loyer. Ce tarif est accepté et agréé par le preneur.

La pose de moquette ou tout autre revêtement collé est interdite.

Le bailleur, s'il accorde par dérogation, une autorisation écrite, pourra exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront, dans ce cas, supportés par le preneur.

Au départ du locataire, les améliorations et transformations resteront la propriété du bailleur sans que celui-ci soit tenu d'aucune indemnité, à moins que ledit bailleur ne préfère exiger la remise des lieux en état d'origine.

Le preneur subira tous les travaux de réparation ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, conformément à l'article 1724 du Code Civil et ne pourra réclamer d'indemnisation, même au cas ou la durée des travaux excéderait 40 jours.

Le preneur ne peut, en cas de suppression ou de modification de jours de souffrance, s'y opposer, ni réclamer la résiliation du bail ou réduction de loyer, ni dommages quelconques, de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de tiers, de la loi ou d'une décision judiciaire et non du bailleur.

Au cas où le bailleur déciderait l'installation de plaques indicatrices, le preneur devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées.

**C- ASSURANCE**

Le preneur sera tenu de se garantir contre les explosions, l'incendie, les dégâts des eaux et tous risques locatifs, y compris les recours des tiers, par une assurance suffisante contractée à une Compagnie française notoirement solvable, et de justifier du paiement régulier des primes à toutes réquisitions du bailleur. Il remboursera tout supplément de prime éventuellement réclamé au bailleur en raison de ses activités.

Le locataire s'engage à faire parvenir chaque année, à la date anniversaire du bail, les pièces justificatives du paiement de cette assurance.

Toute infraction à cette clause entraînerait la résiliation de plein droit de la location par ordonnance de référé, un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur. Ce dernier se déclarant satisfait des fermetures du local.

**D** - **PIÈCES JOINTES**

Un constat d'huissier ou un état des lieux contradictoire. Conformément à l'article 3 de la loi du 6. 7. 1989, "dans le cas ou l'état des lieux est établi par huissier, les frais sont supportés par moitié, par les deux parties". Le preneur reconnaît avoir eu communication des pièces suivantes :

* Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties  
  privatives et communes, la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
* Notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements, si elles existent.
* Règlement intérieur de l'immeuble.
* L’état des risques naturels et technologiques (en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l’environnement)

**E- CONGÉS**

Les congés doivent être notifiés par LRAR ou par huissier.

Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un préavis de 3 mois. Ce préavis peut être réduit à 1 mois dans les cas prévus par la loi.

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail en respectant un préavis de 6 mois, selon les motifs et modalités prévus par la loi, ou de 2 mois pour les baux d'une durée inférieure à 3 ans (art 11).

Le locataire doit les loyers et charges au-delà de la période de préavis jusqu'au jour effectif de la remise de toutes les clés au propriétaire.

Au cas où le bail est consenti à plusieurs colocataires, ils seront solidairement responsables vis-à-vis du propriétaire et en cas de départ de l'un d'entre eux, la location ne pourra en aucun cas se poursuivre avec les autres. **Tous demeureront néanmoins intégralement et solidairement responsables des indemnités dues au propriétaire jusqu'à la remise des clés.**

**F - VISITE ET FIN DE LOCATION**

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le propriétaire ou par ses mandataires et laisser faire tous constats d'huissier dans les lieux ainsi que les devis.

En cas d'absence de plusieurs jours, le locataire s'engage à indiquer au propriétaire une personne habitant la même commune qui pourra, en cas de nécessité, ouvrir l'appartement pour des réparations ou des travaux urgents.

En cas de mise en vente de l'appartement, à tout moment en cours de location et, en cas de congé de l'une ou l'autre des parties, 3 mois avant la fin de la location, le locataire s'engage à prendre toutes dispositions utiles, même en cas d'absence, pour rendre les visites possibles, 2 heures par jour, de 18 h à 20 h, sauf accord différent, dès que le congé est donné.

Dans les 8 jours précédant le départ du locataire, le bailleur pourra faire dresser un état des lieux et le locataire s'oblige à le laisser pénétrer dans l'appartement à cet effet, à tout moment de la journée. Il s'engage à régler toutes les réparations nécessaires à la remise des lieux en état. Le Tribunal du lieu de l'immeuble sera le seul compétent pour les litiges entre bailleur et locataire.

Si ce droit de visite est empêché, le préavis sera prorogé d'autant et les loyers et charges dues pendant cette prorogation.

**VII.- CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Je soussigné Demeurant à

reconnais avoir signé un engagement de caution solidaire pour le preneur du présent bail ; engagement qui est joint en annexe au bail.

Fait en exemplaires. A le

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé".