

CONTRAT DE LOCATION DE TROIS ANS

Loi n° 86-1296 du 23 décembre 1986
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994
Loi n° 99-657 du 29 juillet 1999
Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
(S.H.U.)

AVEC LA CAUTION DE

M

ci-après dénommé
LA CAUTION

M. ^{elle} Sarah Glaser demeurant à Azillanet 9 route de Minerve	d'une part,
personne physique, ci-après dénommée "LE BAILLEUR" Représenté par son mandataire: (1) M. demeurant à	
ET	
M. LOPEZ CLAUDIO demeurant à Rue MAGE 34210 Cessero	d'autre part,
ci-après dénommé(s): "LE PRENEUR" ou "LE LOCATAIRE"	

Il a été convenu et arrêté ce qui suit: Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS

Appartement sit. à AZILLANET Route de Minerve	Bâtiment N° 9	Appartement n° 01	(1)
COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS T1 + garage			
EXPOSITION AU BRUIT (Art. L 147.5) Le bien est-il situé dans une zone de bruit? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON Si OUI: cochez la zone: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D			
GARAGES: <input checked="" type="checkbox"/>		DÉPENDANCES:	
PARTIES - ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN <input type="checkbox"/> Gardiennage <input type="checkbox"/> Ascenseur <input type="checkbox"/> Chauffage collectif <input type="checkbox"/> Antenne TV collective <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/> Eau chaude collect. <input type="checkbox"/> Espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/>			
DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS: HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT oui (1)			
HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION LIBÉRALE DE (1) Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.			

DURÉE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

D'UNE DURÉE DE TROIS ANS, LE CONTRAT DE LOCATION PRENDRA EFFET LE 1er 10 2012
POUR SE TERMINER LE 30 sept. 2015 SAUF RESILIATION OU PROLONGATION
DANS LES CONDITIONS FIXÉES PAR LA LOI DU 6 JUILLET 1989 COMPLÉTÉE PAR LES LOIS DU 21 JUILLET 1994 ET DU
29 JUILLET 1998.
La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel, et en cas de non-départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition.

CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées pages 2 et 3 et aux prix, charges et conditions suivantes:

	Somme en lettres	Somme en chiffres
LOYER MENSUEL INITIAL	€	€
<i>deux cent soixante euros</i>	€	260,00 €
PROVISION SUR CHARGES	€	€
<i>quarante euros</i>	€	40,00 €
TOTAL MENSUEL	€	€

Payable d'avance le 1^{er} de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire.

RÉVISION DU LOYER: Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} janvier comme indiqué aux conditions générales, l'INDICE DE RÉFÉRENCE étant celui du _____ trimestre ; VALEUR: MOYENNE:

LA PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES sera recalculée chaque début d'année selon l'état provisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire.

DÉPÔT DE GARANTIE: Il est fixé à la somme de 540,00 € correspondant à deux mois de loyer.

HONORAIRES: Les honoraires de transaction et de rédaction ainsi que les frais d'établissement d'un état des lieux seront, le cas échéant, partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer a été fixé comme suit, selon la loi du 6 juillet 1989:

Art. 17.-a) Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes:

- Logement neuf
- Logement vacant
- Logement faisant l'objet d'une première location
- Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'art. 25 de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986
- Logement conforme aux normes définies par le décret pris en application de l'art. 25 de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986 et faisant l'objet d'une première location
- Logement conforme aux normes définies par le décret pris en application de l'art. 25 de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.

Art. 17.-b) N'est pas supérieur au dernier loyer du précédent locataire éventuellement révisé selon l'indice INSEE.

Art. 18 Fixé en vertu du décret éventuellement pris en Conseil d'Etat limitant l'évolution des loyers dans les communes appartenant à l'agglomération Parisienne.

CLAUSE EXPRESSE (3)

PIÈCES ANNEXES

L'ÉTAT DES LIEUX - est remis ce jour (1) - sera établi lors de la prise de possession (1)

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

COPIE DES EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SIGNATURE DES PARTIES (signer séparément chaque exemplaire)

Approuvant:

_____ ligne

_____ mots
rayés nuls

Contrat de location fait et signé à Azillanet
le 1^{er} octobre 2012 en 2 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

LE BAILLEUR

ou son Représentant

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"

"Lu et approuvé"

S. Glaser

LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"

"Lu et approuvé"

[Signature]

LA CAUTION (4)

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvé. Bon pour caution solidaire"

[Signature]

[Signature]

(3) Renvoyer à une annexe au présent contrat dans le cas où les parties ont convenu de travaux à exécuter par le bailleur ou le preneur, conformément aux articles 6.a et 17.e de la loi du 6 juillet 1989.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Bail de trois ans - Loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1991

Le droit au logement est un droit fondamental ; il

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et, toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logis

DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANS commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sous réserve de renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

RENOUVELLEMENT OU RÉSILIATION DU CONTRAT

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

L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre "Loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe 1 du chapitre "conditions de forme et de délai".

CONDITIONS DE FORME ET DE DÉLAI

1. 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'exécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À 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, son concubin autorisé depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin autorisé.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation ou 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 les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. 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.

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 et le congé a été notifié par le bailleur. Il 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. 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 une durée de deux mois à compter de sa réception. (Art. 10-1, 31.12.1975). Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 86-557 du 19 juillet 1985 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

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'avoir 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 ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la 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'avoir 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 deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 50-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1946 portant modification et coordination de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Dans le cas de congés pour ventes prévues à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.

3. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe 1 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 1946 précitée.

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.

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 location des intérêts en présence.

À 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.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation 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 et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 26 de la loi n° 86-1280 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre locative ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de 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 a) ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et de faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) 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.

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

f) Le bailleur est tenu d'indiquer dans le contrat de location par une clause claire et lisible, la zone de bruit dans laquelle le bien est situé (code de l'urbanisme : art. L.147-5 ; Loi du 12.7.99 - I.O. du 13.7.99).

Les plans d'exposition au bruit sont obligatoires dans les zones où sont situés des aéroports assurant des grandes, moyennes ou courtes distances classées en catégories A, B, C, ainsi que les aérodromes assurant un service de défense et de l'aviation civile. Selon la gêne occasionnée par le trafic des avions, le territoire situé aux abords des aérodromes est classé en 3 zones : A, B, C.

Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone "D" à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique.

Les plans d'exposition au bruit peuvent être consultés, le cas échéant aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'à la préfecture.

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties, le juge ainsi déterminé, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. À défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ; c) 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 cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) 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 en Conseil d'État, sans si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) 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 ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; 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 ; 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 bailleur ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire 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.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire n'exercera dans les lieux loués aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune activité libérale ou professionnelle autre que celle énumérée dans l'annexe indiquée aux conditions particulières.

En cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de deux heures les jours ouvrables.

ÉCHANGE DE LOGEMENTS

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'un des deux familles concernées comporte au moins deux enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

CAHIER DES CLAUSES GÉNÉRALES DE LOCATION

4, par la Loi du 29 juillet 1998 et par la loi du 13 décembre 2000 (S.R.U.)

s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.
- les loyers, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Les dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre I^{er} de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la loi relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage industriel et instituant des allocations de logement.

En vertu des dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

LOYER

Le montant initial du loyer, ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions Particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions Particulières" de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat de location, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir du loyer de référence, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour demander le montant du loyer auprès de la Commission de conciliation. A défaut d'accord constaté par la Commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

RÉVISION DU PRIX DU LOYER

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne pourra excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

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.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur pourra 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 pratiqués 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 pourra donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste de 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 saisira la commission de conciliation.

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

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par système selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-avant. Révision du prix du loyer.

Dans la zone géographique ou le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements visés et définir au b) de l'article 17 et des contrats renouvelés des décrets en Conseil d'Etat.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

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 deux mois de loyer au principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie. Il est restitué 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, aux lieux et places du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt ni bénéficie du locataire. Il ne devra faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêtés des comptes, produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

CHARGES ET PRESTATIONS

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

- 1) Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- 2) Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- 3) Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.
Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront 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 ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera 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 des locataires.

CLAUSES RÉÉSOLUTOIRE ET PÉNALE

Il est expressément convenu entre les parties que le preneur doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire 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".

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier, demeure infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer d'assureur infructueux.

À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice du représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il soit possible, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régier sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus; ces délais et les modalités de paiement accordées ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

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

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents (de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 (Loi n°90-449 du 31 mai 1989) ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée. "Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard".

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.

ÉLECTION 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 et le preneur dans les lieux loués.

ÉTATS DES LIEUX - RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à trois parties par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

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 lot loué dans chacune des catégories de charges.

FRAIS

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dérogent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

CAUTION

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.