



## CONTRAT DE LOCATION

### DE LOGEMENT COMMUN

A LIGAGE DE PROPRIÉTÉ PRINCIPALE



Chaque Agence est Justicier et Financièrement Indépendante



[www.century21.fr](http://www.century21.fr)



TRANSACTION GESTION SYNDIC ENTREPRISE COMMERCE

WDL CL

# Contrat de Location de Logement Nu à Usage de Résidence Principale

## PREAMBULE

Le contrat type de location ou de colocation de logement nu est soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Conformément au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocataires de logement nu constituant la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocataires formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

Une notice d'information est annexée au présent contrat de location de logement nu à usage de résidence principale conformément à l'arrêté du 29 mai 2015.

Préalablement à l'établissement du bail, le propriétaire, ou son mandataire, ne peut refuser de louer son logement à un locataire potentiel, pour des motifs discriminatoires, liés à ses origines, patronyme, apparence physique, lieu de résidence, grossesse, sexe, caractéristiques génétiques, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, orientation sexuelle, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance à une ethnie, nation, race ou religion. Pour éviter de telles discriminations, il ne peut non plus lui être demandé, avant la signature du bail, de fournir certains documents (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 22-2, modifié par la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, article 35 et article 225-1 du Code pénal).

Les dispositions d'ordre public de la loi imposent la rédaction d'un contrat écrit (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 3). Les parties sont libres de conclure le bail par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.



## 1 - Désignation des parties

**Le présent contrat est conclu entre les soussignés,**

**Bailleur personne physique :**

M. DESPRE LAURE demeurant 23 RUE DE SAINT MICHEL 27000 EVREUX

Ci-après dénommé « le bailleur ».

Le mandataire du bailleur est l'agence LA GESTIONNAIRE, 75 rue du faubourg Bonnefoy 31500 Toulouse , représentée par Mr CAMINADE Gilles en sa qualité de gérant – SARL au capital de 8000€ - SIREN N° 432 544 666 – R.C.S Toulouse –Code NAF 6831 Z titulaire du mandat n° 490 et de la carte professionnelle G n° 490. Portant la mention « Gestion immobilière » délivrée par la préfecture de la Haute Garonne Caisse de Garantie : SEGAP Paris coverholder LLOYD'S pour un montant de 310 000 Euros.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de SEGAP au 4 Rue de la colombette 31000 Toulouse sous le n° de police LEGI03009

N° d'immatriculation à l'ORIAS pour son activité d'intermédiaire en opérations d'assurance : .....

Régulièrement mandaté à cet effet et dont le siège social est situé 75 rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

**Et**

• ***En présence d'un locataire unique :***

Cassandra LECRY demeurant 893 ROUTE DE SAINT ORENS 32100 BERAUT

Date de naissance : 11/02/94

Lieu de naissance : Bondy

Profession : étudiante

Ci-après dénommé « le preneur »,

Paraphes

W Page 18 A

## 2 Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### 2 A - Consistance du logement

Maison individuelle :  Appartement :

Régime juridique de l'immeuble : Mono propriété :  Copropriété :

Période de construction : 1986

Situation : immeuble sis à Résidence Les jardins de l'Ecluse, 94 Bd de la Marquette 31000 Toulouse

Appartement 2 pièces

Bâtiment : B

Etage : 3 sur 3

Porte : 40

Lot(s) : n° 40 appartement propriété du sol et des parties communes (208/10.000èmes)

n° 40 parties communes particulières du bat b (310/10.000èmes)

Pièces principales		Nombre
Cuisine	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Salle à manger	<input type="checkbox"/>	
Séjour	<input type="checkbox"/>	
Chambre	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Bureau	<input type="checkbox"/>	

Autres parties du logement	
Grenier	<input type="checkbox"/>
Comble aménagé	<input type="checkbox"/>
Comble non aménagé	<input type="checkbox"/>
Terrasse	<input type="checkbox"/>
Balcon	<input checked="" type="checkbox"/>
Loggia	<input type="checkbox"/>
Jardin	<input type="checkbox"/>
Autre (préciser)	Entrée Salle de bains / WC

Eléments d'équipement du logement		Nombre
Cuisine équipée	<input type="checkbox"/>	
Salle de bain	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Salle de douche	<input type="checkbox"/>	
WC séparé	<input type="checkbox"/>	
Autre (préciser)		

Surface habitable : 46,64 m<sup>2</sup>

Paraphes

Page 4 sur 18

W DC CL



Destination des locaux

Résidence principale à usage d'habitation

Résidence principale à usage mixte d'habitation et professionnel

Profession : .....

Le locataire déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessus énumérés.

Equipements à usage commun				
		Gardiennage <input type="checkbox"/>	Interphone <input checked="" type="checkbox"/>	
		Tantièmes de chauffage et/ou ECS		
Chauffage collectif	▪ Fioul	<input type="checkbox"/>	.....	
	▪ Gaz	<input type="checkbox"/>		
	▪ Charbon	<input type="checkbox"/>		
	▪ Electricité	<input type="checkbox"/>		
	▪ Autre énergie	<input type="checkbox"/>		
Eau chaude collective	<input type="checkbox"/>	.....		
Chauffage individuel	Gaz <input type="checkbox"/>	Electrique <input checked="" type="checkbox"/>		
Eau chaude individuelle	Gaz <input type="checkbox"/>	Electrique <input checked="" type="checkbox"/>		
Autre	.....			
Locaux annexes	N° de lot		Tantièmes	
Parking				
Garage en RDC du bât A	64		N°64 box avec 27/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier N°64 et les 81/10.000èmes des parties communes particulières du bât A	
Cave en RDC	97		n° 97 cellier parties communes générales du bât b ( 6/10.000èmes / èmes) n° 97 cellier au RDC des parties communes générales de l' ( 4/10.000èmes / èmes)	
Autre :				

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun	
Garage à vélo	<input checked="" type="checkbox"/>
Ascenseur	<input type="checkbox"/>
Espaces verts	<input checked="" type="checkbox"/>
Aire et équipement de jeux	<input type="checkbox"/>
Laverie	<input type="checkbox"/>
Local poubelle	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres prestations et services collectifs	.....

W DC Cl

**Pour une maison individuelle :**

Références cadastrales			
Surface du terrain			
Raccordement au tout à l'égout			
Assainissement individuel		▪ Fosse septique	<input type="checkbox"/>
		▪ Fosse toutes eaux	<input type="checkbox"/>
		▪ Fosse étanche	<input type="checkbox"/>
Abri de jardin		<input type="checkbox"/>	
Portail automatique		<input type="checkbox"/>	
Piscine		<input type="checkbox"/>	
Autre :	.....		
Chauffage		Cuve à fioul d'une contenance de : ..... Litres	
		Citerne de gaz d'une contenance de : ..... Litres	
		Gaz de ville <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/>	
Production d'eau chaude		Gaz de ville <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/>	

**Information sur les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication de l'immeuble**

Le bailleur doit informer le locataire sur les moyens de réception des services de télévision dans l'immeuble.

*Option 1 :*

L'installation ne permet pas de recevoir les services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre.

*Option 2 :*

L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique. Un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision.

*Option 3 :*

L'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique nécessite de s'adresser au distributeur du service antenne numérique. Les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour en bénéficier sont les suivantes : (*nom et adresse du distributeur*).....

**Modalités de raccordement internet :**

ADSL

Satellite

Câble

Fibre optique



## Date de prise d'effet et durée du contrat

### Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prendra effet le : **02/02/18**

### Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée minimale de : **Trois ans**

### Tacite reconduction – Renouvellement

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

### Congé au terme du contrat

En respectant un préavis de 6 mois avant l'échéance du contrat ou de son renouvellement, le bailleur peut donner congé. Ce congé devra être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations principales lui incomptant. Le congé devra indiquer le motif allégué et :

**En cas de reprise**, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la Loi.

**En cas de vente**, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé s'accompagne d'une offre de relogement lorsqu'à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas si le bailleur est âgé, à la même date d'échéance du bail, de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. La condition d'âge et/ou de ressources est remplie dès lors qu'un seul des bailleurs en satisfait les conditions.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

### Résiliation par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les zones tendues, le délai de préavis du locataire souhaitant résilier son bail est réduit à un mois.

La durée du préavis est également réduite à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, d'obtention d'un premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire, lorsque l'état de santé de celui-ci constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile, lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ou enfin si le locataire s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation. Le locataire devra justifier des motifs du préavis réduit à un mois lors de l'envoi de son congé. A défaut le délai applicable au congé sera maintenu à trois mois.

L'obligation de payer les loyers est maintenue jusqu'au terme du bail et ce, même si le locataire libère effectivement les lieux avant la date de départ résultant du congé qu'il a notifié au bailleur, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord express du bailleur.

## Conditions financières

### Informations préalables :

Référence selon arrêté préfectoral des tarifications, Commune de : .....



Année de référence : .....

Prix au mètre carré de surface habitable de l'année de référence : ..... € TTC

Loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable

Loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable

Loyer de référence minoré : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable

Dernier loyer hors charges du précédent locataire : 530.46 €

Date du dernier versement : décembre 2017

Date de la dernière révision de loyer : novembre 2017

Le logement est neuf ou n'était pas loué depuis plus de 18 mois

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### Loyer

#### Fixation du loyer initial

a) La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **530 € (cinq cent trente euros)** payable mensuellement et d'avance le Premier de chaque mois.

b) Le cas échéant : modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

Oui  Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui  Non

c) Le cas échéant complément de loyer :

Montant du loyer de base : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable soit : ..... €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

.....  
.....  
.....

Montant du complément de loyer : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable,  
soit : ..... €

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.

DL CW



## A A 2 - Révision du loyer

### A A 2.1 - Révision annuelle du loyer

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat **soit le 1<sup>er</sup> Mars** en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice du taux d'évolution qui lui serait substitué.

L'indice de base est celui **4<sup>ème</sup> trimestre 2017**, dont la valeur s'établit à **126.82**, et celui qui sert à la révision, est celui du même trimestre de chaque année de sorte que la révision doit être ainsi calculée :

$$\text{Loyer de base X} \quad \frac{\text{IRL du trimestre concerné}}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

### A A 2.2 - Réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué .....

.....  
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : .....

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : .....

## A 3 - Charges récupérables

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de : **60 € (soixante euros)** et d'une régularisation annuelle.

• *Si le logement est situé dans une maison individuelle ou dans un immeuble non soumis au statut de la copropriété :*

Le locataire reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation

• *Si le logement est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, indiquer :*

Le locataire reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou du budget prévisionnel

**En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait**

1. Le cas échéant, montant du forfait de charges : ..... €

2. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : ..... €

## A 4 - Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

.....  
2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

LV DL CL



#### 4.D - Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui       Non

Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour le compte des colocataires : ..... €

Montant récupérable par douzième : ..... €

#### 4.E - Modalités de paiement

Périodicité du paiement	Mensuel
Paiement [à échoir / à terme échu]	A échoir
Date ou période de paiement	Le premier de chaque mois
Le cas échéant, lieu de paiement	A l'agence Century 21 La Gestionnaire
Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	.....

#### 4.F - Quittance

Le loyer se décompose comme suit :

Loyer .....	530 €
Provision pour charges .....	60 €
Total mensuel .....	590 €

- Le locataire souhaite que la quittance lui soit transmise par email et donne à cet effet son adresse mail personnelle : cass.lecry@gmail.com  
 Autre : .....

#### 5.A - Travaux

##### 5.A.1 - Transformation des locaux

Le locataire ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, le bailleur pourra :

- soit accepter la restitution des locaux tel quel
- soit exiger leur remise en état conformément à l'état des lieux d'entrée
- soit exiger le versement d'une indemnité compensatrice

Si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du locataire.

##### 5.B - Entretien et réparations des locaux

Le locataire devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incomtant à ce dernier.

DLC



## Conditions d'exécution des travaux

Le locataire devra (sans préjudice de la convention conclue sur le fondement de l'article 17 e) de la loi de 1989), laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

### Travaux d'amélioration ou de mise en conformité

Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

### Travaux réalisés par le bailleur en cours de bail et majoration de loyer

Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation) :

Montant de la majoration du loyer : ..... €

### Travaux réalisés par le locataire en cours de bail et diminution du loyer

Le cas échéant diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

## Garanties

### Le dépôt de garantie

Le locataire verse :  au bailleur  à son mandataire

qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de **530 euros**, représentant un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Le dépôt de garantie ne sert pas à payer le dernier loyer. Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée. Il sera déduit du dépôt de garantie toute somme dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où le logement se situerait en copropriété, le bailleur pourra conserver une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour couvrir les charges en attente de leur liquidation, le solde du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de la copropriété.  
En cas de cotitularité du présent bail le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux.

Si le propriétaire perçoit le dépôt de garantie, il est seul responsable de sa restitution.  
Le locataire devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation.

W DC CL



### § 1<sup>er</sup> La garantie autonome

Le cas échéant, la présente location fait l'objet d'une garantie autonome souscrite par M. (nom) ..... , demeurant (adresse) ..... en qualité de garant autonome.

Le garant autonome s'oblige pendant toute la durée du bail et ses renouvellements successifs, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations contractuelles, au paiement à première demande des sommes dues au titre notamment des loyers et charges, des réparations locatives, de l'entretien courant, des dégradations et pertes, dans la limite du montant maximum de (en lettres et en chiffres)

..... sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

### § 2<sup>me</sup> La caution

La présente location est garantie par **Mr LECRY Daniel, demeurant 893 Route de St Orens 32100 BERAUT en qualité de caution.**

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, réparations et indemnités d'occupation pour une durée de **Neuf ans**, à compter du **2 février 2018**.

Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de : **590 € euros.**

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

### § 3<sup>me</sup> Dégradation des locaux

Le locataire devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Le locataire accepte la grille de vétusté ci-annexée.

### § 4<sup>me</sup> Assurance

Le locataire devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.

### § 5<sup>me</sup> Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat, y compris pour les périodes renouvelées.

### § 6<sup>me</sup> Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance en référé.



## Honoraires de location

### Dispositions applicables

Article 5-1 de la Loi du 6 juillet 1989 : « / -La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent /. « Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la réalisation de la prestation.

### Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué :

Zone « très tendue »       Zone « tendue »       Zone « non tendue »

Année de référence : 2017

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	10€ TTC
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	3€ TTC

### Honoraires à la charge du locataire :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	408,00 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	122,40 € TTC

### Honoraires à la charge du bailleur :

Honoraires d'entremise et de négociation	€ TTC
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	408,00 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	122,40 € TTC

Taux de TVA actuellement en vigueur 20%.

Ces honoraires sont dus à l'agence CENTURY 21 LA GESTIONNAIRE.

W DC CL

## Autres conditions particulières

### Jouissance des locaux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance, le logement devant respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

#### → **S'il s'agit d'un immeuble en copropriété :**

En particulier, le locataire respectera les clauses du règlement de copropriété, dont il a reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions du syndicat de copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

#### → **S'il existe un règlement intérieur :**

Il s'engage en outre à respecter le règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.

### Visite des locaux

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le bailleur ou son mandataire visiter la chose louée, en vue de sa vente ou de sa relocation, chaque jour ouvrable, durant deux heures qui seront fixées par lui entre 17 heures et 19 heures.

### Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution. En cas de désaccord sur l'état des lieux, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié. L'huissier avise les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Cet état des lieux devra être dressé en autant d'exemplaires que de parties inscrites au bail.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

La loi impose aux bailleurs la fourniture d'un détecteur de fumée et la vérification de son bon fonctionnement doit être effectuée lors de l'état des lieux ; l'entretien courant des détecteurs de fumée restant à la charge de l'occupant. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

### Conditions particulières

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir (exemples : entretien d'une piscine, servitudes d'accès etc.)

### Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

### Election de domicile

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ.

## Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

Annexe 1 : Le cas échéant, des extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble.

Annexe 2 : Un dossier de diagnostics techniques comprenant :

DIAGNOSTICS	Date de réalisation
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	05/12/08
Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)	
Le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)	Février 2018
L'Etat des Installations Electriques et de Gaz (selon décret à paraître)	Février 2018
Le cas échéant, L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)*	Février 2018

\* La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Annexe 3 : La notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale (arrêté du 29 mai 2015).

Annexe 4 : L'état des lieux établi à l'occasion du présent bail.

Annexe 5 : Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué).

Annexe 6 : Le cas échéant, l'acte de cautionnement.

Annexe 7 : Le cas échéant, les justificatifs des travaux de mise ou remise aux normes ou des travaux d'amélioration si le logement était déjà aux normes.

Annexe 8 :

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.  
Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Fait à (lieu) Toulouse, le (date) 21/02/2018  
en (nombre) 3 exemplaires.

**Signature du bailleur ou de son représentant**

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

*lu et approuvé*



**Signature du locataire**

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

*Lu et approuvé*

**→ Pour le garant autonome :**

Signature du garant autonome

(Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte garant autonome »)

**→ Pour la caution :**

Signature de la caution

(Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »)

*Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent  
Bail pour lequel je me porte caution par  
acte séparé et annexé.*

*lu et approuvé*



## **OBSERVATIONS EVENTUELLES**

Rayer la page si aucune observation éventuelle n'a été notifiée

## Paraphes

Page 17 sur 18

W DC CL



#### **CENTURY 21 GARANTIT LA PROTECTION DES INFORMATIONS PERSONNELLES**

Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes pourront être saisies dans un fichier informatique pour assurer la gestion conformément à la norme simplifiée n°21 du 18 Décembre 2003 éditée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont destinées à l'agence pour la gestion, et à Century 21 France sous une forme anonymisée à des fins statistiques. Conformément à la loi du 6.01.78 modifiée par la loi n° 2004-801 du 6.08.04, chaque contractant, personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du dirigeant de l'agence, que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées.