

# **BAIL A LOYER D'HABITATION VIDE**

(Loi du 06-07-89, modifiée par la loi du 21-07-94, la loi du 24 mars 2014 et le décret du 29 mai 2015)

## **3 ans**

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

**Le Cabinet LAUGIER-FINE, Sas Administrateur d'Immeubles au capital de 338 750 Euros domicilié 129 Rue de Rome Marseille 6<sup>e</sup>, titulaire de la carte professionnelle n° 1310 2015 000 002 936 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, garantie par la C.E.G.C. 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, agissant en qualité de mandataire de SCI 2 BOULEVARD MICHELET, bailleur**

Donne bail à loyer à :

**SARL 3 C PLUS né le 25/04/1968 à MARSEILLE et .....**

nom et prénom du (des) locataire, téléphone, adresse électronique.

**Le bail est personnel au locataire qui ne pourra ni céder, ni sous-louer ou prêter totalement ou partiellement même à un membre de la famille, à titre gratuit ou onéreux, sous peine de résiliation du bail.**

En cas de co-preneurs (locataires mariés, pacsés, vivant en concubinage notoire), ils se déclarent conjointement et solidairement responsables de l'intégralité du paiement des loyers de l'appartement, des charges, et des indemnités d'occupation qui pourraient être dues jusqu'à la remise effective des clefs au propriétaire. Le bailleur peut donc réclamer en cas de défaillance d'un locataire le paiement intégral de ces sommes à l'un quelconque des copreneurs. En cas de congé de la part de l'un d'entre eux, il demeurera conjointement et solidairement responsable avec celui restant jusqu'à la restitution des lieux et la remise des clefs au propriétaire. Le copreneur sortant ne pourra exiger du bailleur le remboursement de sa quote part du dépôt de garantie.

Ce contrat est consenti et accepté aux clauses et conditions imprimées et manuscrites ci-après.

## **I – DATE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

La durée du bail est de 3 ans

A compter du \* **2016 (01/08/2019)**

Pour finir le\* **2019 (31/07/2020)**

*\*Ecrire en lettres et en chiffres*



En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé en respectant le préavis légal. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## **II – OBJET DU CONTRAT - CONSISTANCE**

Adresse du logement/ bâtiment/ étage/ porte etc.

**2-4 BOULEVARD MICHELET 13008 MARSEILLE.....**

**04 01 étage GAU .....**

Type d'habitat : immeuble collectif ☐ ou individuel ☐

Régime juridique de l'immeuble : mono propriété ☐ ou copropriété ☒8

Période de construction : avant 1949, ☐ après 1949 ☐

Surface habitable : **83.6 m<sup>2</sup>**

Description du logement (pièces principales et annexes privatives) **0 0 Entrée, Dégagement, Placard, Couloir, 4**

**Pièces, Cuisine, wc, Salle de bain**

**cave n° 13**

**BUREAU FORMATION .....**

Les éléments électroménagers et les meubles de cuisine, s'il y en a sont laissés gratuitement à l'usage du locataire sans garantie du bailleur, le locataire faisant son affaire personnelle de leur réparation ou de leur changement.

- .....
- .....
- EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION : Le preneur fera son affaire personnelle des abonnements Internet et raccordements aux services de communication et de téléphone .....
  - modalité de production de chauffage : individuel ☐ ou collectif ☒ **Gaz.**
  - modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ☐ ou collective ☒ **Collectif.**
  - Modalités de répartition des charges locatives : précisées en annexe.

**Ces locaux sont destinés exclusivement à l'habitation familiale et principale.**

**Ils sont bien connus du preneur qui les agrée dans l'état actuel. Un état des lieux est joint au bail. (Les parties reconnaissent que le logement répond à l'ensemble des normes de décence fixées par le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002).**

### **III – DEPOT DE GARANTIE**

Il est versé par le locataire une somme de : \* ..... **(0) 0 Zéro euros0**

qui ne portera pas intérêts et sera remboursée au preneur dans un délai de deux mois, après vérification de l'état des lieux, remise des clés en main propre et liquidation des charges et de toutes sommes dues au bailleur. Il sera remboursé dans le délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas dispenser le preneur du paiement du dernier mois de loyer et charges. En cas d'immeuble collectif, le propriétaire peut conserver 20% du dépôt de garantie dans l'attente de la reddition définitive des comptes.

**04**

### **IV - PRIX ET CLAUSES RESOLUTOIRES**

**a) Le montant du loyer mensuel net payable d'avance (impôts, taxes et prestations en sus) portable et non quérable est de (à mettre en lettres et en chiffres)**

**Six cent onze euros et cinq cents (611.05 €)**

**b) Les provisions sur charges impôts, taxes et prestations sont payables en même temps que le loyer et d'avance)**

**L'estimation annuelle** approximative des charges locatives est fixée à la somme de (mettre le montant en chiffre et en lettres)

**3600 € .....**

**L'acompte mensuel** de provisions sur charges est de : **Trois cents euros (300 €)**

Il sera versé en même temps que le loyer. Le solde sera calculé à chaque échéance annuelle.

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).

<b>TOTAL MENSUEL .....</b> <b>611.05 € +300 €</b> <b>(7 332,60 €)</b>
--

*\*Limité à un mois*

#### **REVISION DU LOYER**

Le montant du loyer sera automatiquement révisé à la fin de chaque période annuelle ; l'augmentation sera calculée en fonction de l'augmentation de l'indice publié par l'I.N.S.E.E, (indice IRL ou tout autre indice de substitution).

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail, ou à défaut le dernier publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

**Date de révision : 01/08/2022**

**Indice de référence : 125.28**

Le locataire accepte expressément que la modalité de demande de révision du loyer se fasse par la mention du nouveau prix qui sera portée sur la dernière quittance précédant la révision. Le locataire accepte également que le propriétaire puisse faire la demande de révision sur son adresse mail ci-dessus indiquée ou par voie postale.

#### **REVISION DU LOYER EN RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Voir notice ci-jointe et annexée au bail ( art 1.3.1.3)

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

**Loyer du locataire précédent (sauf s'il est parti depuis plus de 18 mois) : 611.05 €**

**Montant et détail des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués dans le**

logement depuis la fin du dernier contrat de location.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

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. Le propriétaire demandera à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée au double du loyer plus intérêt légal sur toutes les sommes dues.

Le bail sera résilié de plein droit en cas de non 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 (se reporter au chapitre VII « clauses générales § A « Usage des lieux »). De même le bail sera résilié de plein droit en cas de défaut de justificatif de la police d'assurance dans le mois d'un commandement notifié par huissier (se reporter au chapitre VII « clauses générales » § C « assurances »)

Le propriétaire demandera à ce que le locataire soit débiteur de tous les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

En cas de maintien du locataire après jugement d'expulsion, une indemnité égale à 2 fois le loyer quotidien sera demandée par le propriétaire.

## V – CHARGES-MODALITES DE REPARTITION (décret du 26 août 1987)

### SONT A LA CHARGE DU PRENEUR :

#### A - IMPOTS ET TAXES

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

D'une façon générale, toutes les dépenses concernant l'entretien de l'immeuble et les réparations courantes, notamment sans que cette liste soit limitative :

- Consommation d'eau, de gaz, d'électricité.
- Salaires 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 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.

Toutes les prestations devront être réglées dès la présentation par le propriétaire d'un décompte 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.

Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte des charges, les pièces justificatives sont tenues, dans les conditions prévues par la loi, à la disposition des locataires.

En ce qui concerne l'eau froide : Sauf répartition différente du syndic, la répartition des factures d'eau se fera de la façon suivante :

Total des factures de la société des eaux x par .....m<sup>3</sup> du locataire  
La somme des m<sup>3</sup> 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 individuelles, ou des tantièmes, ou des surfaces ou des valeurs cadastrales au choix du propriétaire.

S'il n'y a pas de compteurs individuels, la répartition des charges d'eaux entre les occupants se fera au prorata des surfaces des tantièmes ou des valeurs cadastrales au choix du propriétaire.

Les frais de consommation, de location, de relevés, d'entretien des compteurs etc..... 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 toutes les factures de la société des eaux ( consommation, les frais d'entretien et de relevé des compteurs individuels...)

D'une façon générale si l'immeuble est en copropriété, la répartition des charges se fera conformément au règlement de copropriété, ou telles qu'elles sont réparties par le syndic.

En cas de chauffage collectif et d'eau chaude, s'il y a des compteurs individuels les frais seront répartis selon les compteurs en répartissant les différences entre le compteur général et les compteurs individuels au prorata des consommations. S'il n'y a pas de compteurs individuels, la répartition se fera conformément au règlement de copropriété tel qu'il est appliqué par le syndic et si l'immeuble n'est pas en copropriété en fonction des tantièmes, des surfaces ou de la valeur cadastrale de chaque lot au choix du propriétaire.

Le preneur reconnaît avoir eu communication des pièces justificatives des charges locatives de l'année écoulée.

## **VI - 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'escaliers. 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 l'émondage 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. Seuls 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 leur utilisation, préjudices dont le preneur sera responsable.

Il est interdit au locataire de modifier les systèmes de chauffage et de cuisson prévus au bail.

Tout stockage de produits inflammables et bouteille de gaz 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.

Le preneur assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

Le locataire reconnaît que le logement est pourvu d'un détecteur de fumée conforme à la norme NF EN 14604 conformément à l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'engage à assurer l'entretien, le dépoussiérage et le changement des piles ainsi que le renouvellement du détecteur de fumée si nécessaire pendant toute la durée du bail.

En ce qui concerne les fermetures, chauffe-eau, chauffe baignoire, tuyaux d'évacuation, prises d'air..... 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 aux 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 dont il connaît les tarifs et les agréés.

### **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 évier et WC des objets susceptibles de les obstruer, ou des produits attaquant les canalisations. En cas d'obstruction, il sera 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, de détartrage et de débouchage de ces éléments d'équipement seront supportés en parts égales ou, s'il y a lieu, aux tantièmes de copropriété, par tous ceux pour l'usage desquels ces équipements ont été établis.

## **VII - CLAUSES GENERALES**

### **A - USAGE DES LIEUX**

Le locataire a pris connaissance de l'Article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et de 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. Il s'engage sous peine de résiliation du bail à ne jamais dépasser le nombre d'habitant toléré dans l'appartement d'après ce texte.

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 d'un chien dangereux ou d'attaque entraînera l'expulsion du locataire par voie de 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 pas être tenu à garantie en cas de troubles de jouissance causés au preneur par un co-locataire.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage et un mois après un commandement d'avoir à cesser ou faire cesser ces troubles anormaux le bail sera résilié de plein droit après que le juge saisi ait constaté par une décision de justice ayant force de chose jugée la réalité de ces troubles.

En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble après l'entrée dans les lieux, le locataire pourra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien et de réparation de cette antenne (cette participation du locataire acceptant de se raccorder à l'antenne collective est prévue par l'article 2 de la loi N°66-457 du 2 juillet 1966)

Le locataire ne pourra pas installer dans les lieux loués le siège d'une entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L.123-10 alinéa 3 et L.123-11-1 alinéa 2 du Code de commerce.

### **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 sans l'accord écrit et préalable du propriétaire.

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 ou de son homme de l'art, 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.

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 dès la remise des clefs et 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 notamment de la porte d'entrée palière de l'appartement qui doit être incluse dans l'assurance locative.

Le locataire s'engage à notifier à son assurance multirisque habitation, l'attestation remise par le bailleur, certifiant la présence d'un détecteur de fumée dans le logement.

## **D -PIECES JOINTES**

Un constat d'huissier ou un état des lieux contradictoire. Conformément à l'article 3-2 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 pris connaissance 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'équipement, et possibilité de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ou autres.
- Règlement intérieur de l'immeuble.
- Etat des risques naturels et technologiques et un diagnostic de performance énergétique.
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.
- Le locataire est informé qu'en application de l'article R.1334-29-4 du code de la santé publique, il peut venir consulter au domicile du bailleur le diagnostic amiante des parties privatives pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.
- Une notice d'information faisant partie intégrante du présent bail sur les droits et les obligations des locataires et des bailleurs.
- Lorsque les textes le rendront exigible : un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

## **E – CONGES**

Les congés doivent être notifiés par LRAR, par huissier ou remis en main propre contre émargement ou récépissé conformément aux articles 12 et 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Le locataire reste responsable du règlement des loyers et des charges jusqu'à l'échéance du congé même s'il a quitté les lieux, sauf en cas de relocation.

En cas de copreneurs, celui qui a donné congé restera conjointement et solidairement responsable de toutes les sommes dues au propriétaire comme indiqué à la page 1 du présent bail.

## **F - VISITE ET FIN DE LOCATION**

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur 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, le locataire s'engage à prendre toutes dispositions utiles, même en cas d'absence, pour rendre les visites possibles, 2 heures par jour ouvrable, de 18h à 20h, sauf accord différent et ce, dès que le congé est donné soit par le locataire soit par le bailleur.

Dans les 8 jours précédant le départ du locataire, le bailleur pourra demander à dresser un pré-état des lieux et le locataire accepte de le laisser pénétrer dans l'appartement à cet effet, selon un créneau horaire convenu. Il s'engage à effectuer toutes les réparations nécessaires à la remise des lieux en état.

Si ce droit de visite est empêché, le propriétaire demandera à ce que le préavis soit prorogé d'autant et demandera également que les loyers et charges soient dus pendant cette prorogation.

Toutes les clauses du présent bail devront être respectées par les parties. En cas d'infraction à une seule clause le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble sera compétent. Le locataire et les cautions font élection de domicile dans les lieux loués.

## VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

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

Je soussigné(e) ..... reconnais avoir signé un engagement de caution solidaire pour le preneur du présent bail, engagement qui est joint en annexe au bail.

Je soussigné(e) ..... 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 de la mention "lu et approuvé".**

**Le Bailleur**

**Le(s) Locataire(s)**

**La/(les) Caution(s)**