

Contrat de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale N°0113950

(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)

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

M PICARD FREDERIC

Personne physique

désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Représenté par le mandataire, au titre du mandat n°021219:

AFEDIM GESTION - Siège social : 2, Rond-Point des Antons - CS 70304 - 44700 ORVAULT SAS au capital de 2 500 000 € - 388 034 753 RCS Nantes - N° TVA FR 93 388 034 753 - Carte professionnelle n° CPI 4401 2018 000 031862, délivrée par la CCI Nantes Saint Nazaire pour les activités : Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion Immobilière. Garant pour la Gestion Immobilière : BECM, 4, rue Raiffeisen 67000 Strasbourg. Pour l'activité « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », AFEDIM GESTION ne reçoit ni ne détient d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires. AFEDIM Gestion est une entité de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

MME IMANE HENNI, M YASSINE BOUHALOUANE

désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- Localisation du logement : 71BIS / 75 BOULV DE STRASBOURG 94130 NOGENT SUR MARNE - Batiment - 4ème - N°241
- Type d'habitat : Immeuble collectif
- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété
- Période de construction :
- Surface habitable : 40,39 m²
- Nombre de pièces principales : 2
- Autres parties du logement : Sans objet
- Eléments d'équipements du logement :

Liste des pièces composant le lot		
Pièce	Nombre	Commentaire
Annexes - Parking	1	
Pièces diverses - Entrée	1	
Pièces d'eau - Pièce d'eau	1	
Pièces de jour - Cuisine	1	
Pièces de jour - Séjour	1	
Pièces de nuit - Chambre	1	

Equipements du lot		
Equipement	Marque	Commentaire
Sans objet		

- Modalité de production de chauffage :
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :
- Modalités de répartition des consommations et charges dont celles liées au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire : Sans objet

B. Destination des locaux : Usage d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Objet	Parking 1		
Parking	Extérieur		
Numéro de parking :			

AFEDIM Gestion, SAS au capital de 2 500 000 euros, dont le siège social est 2, Rond-Point des Antons - CS 70304 - 44700 ORVAULT- 388 034 753 RCS Nantes
TVA intracommunautaire FR 93 388 034 753. Carte professionnelle n° CPI 4401 2018 000 031862, délivrée par la CCI Nantes Saint Nazaire pour les activités : Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion Immobilière. Garant pour la Gestion Immobilière : BECM, 4, rue Raiffeisen 67000 Strasbourg. Pour l'activité « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », AFEDIM Gestion ne reçoit ni ne détient d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires. AFEDIM Gestion est détenue à 100% par Crédit Mutuel Immobilier
Crédit Mutuel Immobilier et AFEDIM Gestion sont des entités de Crédit Mutuel Alliance Fédérale

I.H Y.B

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Sans objet

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : Sans objet

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 07/06/2019

B. Durée du contrat : 3 ans

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° *Fixation du loyer initial :*

a) Montant du loyer mensuel : 744,00€

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(8) :

- 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

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

- Complément de loyer : Non concerné

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire : Sans objet

2° *Modalités de révision :*

a) Date de révision : 07/06 de chaque année

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4ème trimestre 2019

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions mensuelles sur charges avec régularisation annuelle

2. Montants des provisions sur charges à régler en même temps que le loyer :

- Charges de copropriété : 140,00€

- Taxe d'Ordures ménagères : 0,00€

C. 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 : Sans objet

D. En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : Non

E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Mensuelle

- Paiement : A échoir

- Date ou période de paiement : Le 1er du mois

F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué : Sans objet

V. TRAVAUX

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 : Sans objet

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : 744,00€

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Les locataires, en cas de pluralité de locataires seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des locataires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

En cas de colocation, la solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Ou qu'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, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « 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 I.

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 définies 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 définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 12,00€/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00€/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0,00€
- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 0,00€ dus à compter de la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 605,00€
- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 0,00€ dus à compter de la réalisation de la prestation.

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Traitement des données à caractères personnels

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat.

AFEDIM Gestion a désigné son Délégué à la protection des données :

Direction de la protection des données - AFEDIM Gestion - 2 Rond-Point des Antons - CS 70304 - 44703 ORVAULT Cedex.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données sont traitées pour le bon déroulement des opérations de gestion locative, administrative, financière, comptable et fiscale et de manière générale pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. En aucun cas ces informations ne sont transmises ou à fortiori commercialisées à des tiers.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de

la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par AFEDIM Gestion doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Les parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 3 Place de Fontenoy- TSA 80715- 75334 PARIS CEDEX 07 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

B. Dématérialisation des documents Espace client

Le locataire désigné ci-dessus donne son accord exprès au bailleur ou son mandataire, pour procéder à la transmission dématérialisée de tous documents (avis d'échéance, quittances, régularisation de charges,) par email ou mise à disposition sur son espace client <https://www.locataires.afedim-gestion.fr> Accès au compte, documents personnels (avis d'échéance, quittances de loyer, révision de loyer, guide du locataire ...) et réglementaires (extraits du décret du 26 août 1987, barème des retenues forfaitaires), possibilité d'informer le bailleur de tous changements de situation et de signaler un désordre à l'aide de formulaire.

C. Condition Suspensive

L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur.

D. Clause de sous location

Le locataire ne peut ni céder le présent contrat de location, ni sous louer le logement, sauf avec l'accord écrit et préalable du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

E. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.

- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

F. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

G. Congé et visite des locaux loués

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

I.H Y.B

H. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

I. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

J. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

K. Jouissance paisible

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

L. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

M. Nuisibles

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

N. Usage des parties communes

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

O. Gel

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

P. Personnel de l'immeuble

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

Q. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

R. Mandat pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée

Les parties, le bailleur et le ou les locataire(s) mandatent la société « » mandataire du bailleur, pour réaliser l'état des lieux d'entrée, dont la facture sera réglée, après réalisation.

XI. AUTRES CONDITIONS GENERALES

I.H X.B

A. Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;

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 consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;

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

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.

B. Obligations du locataire

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

Occupation - Jouissance

D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989).

De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.

De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.

De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

Entretien - Travaux - Réparation

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 le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).

D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.

De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur; 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 local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)

De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

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 (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : le locataire s'engage à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

Responsabilité et recours

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 (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).

De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.

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

I.H Y.B

l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre. De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

C. Congé du locataire et congé du bailleur

Congé du locataire :

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Congé du bailleur :

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement,

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

D. Renouvellement – tacite reconduction

À l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

À l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

E. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

F. Fournisseur de contrat d'énergie

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en

I.H Y.B

énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

G. Substitution Du Bailleur

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant

du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

H. Indemnité d'occupation

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

I. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

J. Autres stipulations particulières

XII. ANNEXES

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

un extrait du règlement 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 (si syndic de copropriété)

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- 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 ;
- un état des risques et pollutions.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Un état des lieux prévu le .

Le cas échéant, le ou les engagement(s) de caution solidaire.

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

Le 21/02/2020, à Orvault

Signature du bailleur ou de son mandataire
(Précédée de la mention « lu et approuvé »)

[Signature]
2 Rond-Point des Amateurs
CS70304 - 44703 ORVAULT CEDEX
Société au capital de 2 500 000 € - 330 034 753 RCS Nantes - N° 144 93 380 034 753
Professionnelle n° CPI 4401 2018 000 031862, délivrée par la CCJ Nantes Saint-Hilaire
Les activités : Transactions sur Immeubles et Tenus de Commerce / Gestion Immobilière
et / ou la Gestion Immobilière : BECM 4 rue Rattien 67000 Strasbourg. Pour
toute information sur Immeubles et Tenus de Commerce, BECM GESTION ne reçoit ni
d'apports, ni offres, ni effets ou valeurs que ceux représentés de sa réputation
et de son statut professionnel en tant qu'Alliance Immobilière.

Signature du locataire Le(s) preneur(s)
(Précédée de la mention « lu et approuvé »)

Lu et approuvé

[Signature]

Lu et approuvé

[Signature]