



## BAIL A USAGE D'HABITATION

**Conditions particulières, indissociables des conditions générales signées et remises au(x) preneur(s)**

### 1) **DESIGNATION DES PARTIES :**

**Entre**

**Larbi Noufli,**

propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC S.A.S. au capital de 22 041 688 euros, siège social situé 6 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) – RCS Lille Métropole 428 748 909. Larbi Noufli, désigné au présent acte sous la dénomination « Le Bailleur ». et

**nom locataire Berthe, demeurant 34 rue jules**

désigné(s) ci-après sous la dénomination « Le(s) Preneur(s) ».

### 2) **DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :**

TypeBien, de surface M<sup>2</sup> situé au adresse du bien .

Le local comprend les éléments suivants, avec leurs équipements internes réservés à la jouissance exclusive du Preneur, tels que désignés ci-après :  
equipeBien

Le local comprend le droit d'usage des parties communes telles qu'elles existent actuellement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le(s) preneur(s) les ayant vues et visitées.

### 3) **DUREE :**

Le présent contrat prend effet le 23/09/2017, pour une durée de 3 ans.

### 4) **LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES :**

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer suivant : Cent cinquante (150 euros).

Les provisions pour charges s'élèvent à Six (150 euros). Elles pourront être modifiées chaque année, en fonction des charges de l'immeuble.

Le loyer et les provisions pour charges sont payables d'avance.

Lorsque l'immeuble dans lequel se situe le bien loué est soumis au statut de la copropriété, le locataire est informé de l'existence d'un règlement de copropriété précisant 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. Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance.

### 5) **REVISION DU LOYER :**

Le loyer est révisable annuellement selon la variation positive de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) sur l'année.

### 6) **DEPOT DE GARANTIE :**

Le montant du dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges, soit la somme de Cent cinquante (150 euros).

## **7) EQUIPEMENTS DE LA CUISINE :**

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 "Etat des lieux, Entretien Courant et menues réparations"  
- Entretien du logement par le locataire, alinéa 7, la cuisine du logement étant équipée de : (détail des équipements)

Le preneur prendra à sa charge l'entretien, les menues réparations et plus généralement l'ensemble des réparations locatives telles que définies par la loi, sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

## **8) CONSTITUTION DU DOSSIER DU LOCATAIRE :**

En cas de difficulté pour le locataire de fournir préalablement à la signature du bail certains documents et justificatifs sollicités par le bailleur ou son mandataire, le bail pourra néanmoins être signé à la condition expresse que le locataire s'engage à fournir les pièces demandées au plus tard le jour de l'entrée dans les lieux. La remise effective des clés reste conditionnée à la transmission par le locataire des pièces et justificatifs demandés par le bailleur et son mandataire.

## **9) FRAIS ET HONORAIRES :**

En Article 5-I loi du 6 juillet 1989, alinéa 1, 2, 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 relatifs à la visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail : 12 €/m<sup>2</sup> en zone très tendues, 10 €/m<sup>2</sup> en zone tendue et 8 €/m<sup>2</sup> pour le reste du territoire

Plafond relatif à l'état des lieux : 3 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du territoire

## **10) INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

Type d'habitat : typeBien2

Régime juridique de l'immeuble : regimelmeuble

Période de construction : Avant 1959

Nombre de pièces habitables : 5

Autres parties du logement et éléments d'équipements : AutreParties

Modalité production chauffage : producEauChaud

Modalité production eau chaude sanitaire : EauSanitaire

Destination des locaux : Usage d'habitation

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

Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :  
AccesoiresUsageCommun

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : accesoiresInfoCommun

Montant du loyer de référence : LoyerRef euros/m<sup>2</sup>

Montant du loyer majoré : LoyerMajore euros/m<sup>2</sup>

Complément de Loyer : complementLoyer euros

## Location

### Bail à usage d'habitation

#### Conditions générales

Le Bailleur donne à bail à loyer, conformément à la Loi 89-462 du 6.07.89, au Preneur qui l'accepte, les locaux énoncés aux conditions particulières ci-annexées, régissant le présent bail, et selon les clauses et conditions générales suivantes.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

## 1 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail prendra effet à la date et pour la durée indiquées aux Conditions Particulières.

### Reconductio n du bail :

A défaut d'offre de renouvellement ou de congé motivé, donné dans les conditions de forme et délai prévues ci-après, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à 3 ans (bailleur personne physique) ou 6 ans (bailleur personne morale).

### Résiliation par le locataire :

Le Locataire pourra résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de 3 mois. Le délai de préavis pourra être réduit le cas échéant à 1 mois dans les cas prévus par la loi. Le locataire devra en justifier au bailleur.

**Le délai de préavis sera dû au bailleur à compter de la conclusion du bail, avant même sa prise d'effet, nonobstant le fait que le locataire ne soit jamais rentré dans les lieux.**

Le congé est notifié par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé.

Le délai de préavis commencera à courir le jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé.

### Résiliation par le bailleur :

Le bailleur aura la faculté de faire cesser le bail à son terme en respectant les conditions de forme du congé précisées ci-dessus et moyennant le respect d'un préavis de 6 mois. Ces notifications ou significations seront de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

### Renouvellement du bail :

A 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 preneur 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.

### Condition suspensive de libération des lieux par le précédent locataire :

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par le précédent locataire au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail. L'attention du locataire 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 locataire 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 locataire.

### 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.

## 2 - DESTINATION

### Résidence principale :

Les lieux loués seront utilisés à usage d'habitation bourgeoise.

Le preneur ne pourra exercer aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune profession libérale ou artisanale. Par contre, il est autorisé, conformément aux dispositions des articles L 123-10 à L 123-11 du Code de Commerce, à domicilier son entreprise dans le local objet des présentes, dans les limites prévues par ce texte et sous la condition que cette domiciliation soit compatible avec la destination de l'immeuble, et le cas échéant, avec le règlement de copropriété.

Le preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués.

Le preneur habitera personnellement avec sa famille les lieux loués et en usera en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat. A défaut, le bail pourra être résilié par voie judiciaire. Est interdite toute activité susceptible de porter atteinte à la tranquillité, à la sécurité ou à la moralité des habitants de l'immeuble. Le preneur devra notamment éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, et régler tous appareils de radio, télévision et autres appareils de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le preneur devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants. Le vagabondage des animaux est interdit dans les parties communes.

Les chiens d'attaque de 1ère catégorie sont strictement interdits (art. 3 de la loi du 6.01.99).

Le preneur s'engage à se conformer aux dispositions réglementant la jouissance des logements et des parties communes telles que définies par le Syndicat de Copropriété ou l'Association Syndicale s'ils existent. Le preneur prendra toute précaution pour éviter toute dégradation des parties communes.

L'observation de ces dispositions est une condition essentielle de l'acceptation du bail par le bailleur.

Le preneur ne pourra céder le contrat de location, ni sous-louer, en tout ou partie, le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

## 3 - ÉTAT DES LIEUX, ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS

### Etat des lieux à l'entrée :

Le preneur reconnaît que les lieux ont été délivrés tels qu'ils sont décrits dans le constat établi contradictoirement et annexé au présent bail. Si le dit constat d'entrée mentionne des travaux à effectuer, et quelle que soit leur importance, le preneur s'engage à laisser pénétrer dans le logement, pendant les premiers mois d'occupation, les entreprises mandatées par le bailleur.

Les travaux qui pourraient être exécutés après la prise de jouissance des lieux s'intègreront de plein droit à l'état des lieux d'entrée sur présentation de justificatif (facture acquittée, procès verbal de levée de réserve,...).

### Etat des lieux à la sortie :

En fin de bail, le preneur se mettra en rapport avec le bailleur pour procéder au constat amiable de sortie et à la remise des clés lorsque les lieux loués seront vides de meubles. **Le preneur rendra les locaux dans le même état d'entretien.** Il aura exécuté ou fait exécuter à ses frais les travaux de réfection nécessaires dans des conditions conformes aux règles de l'art. A défaut, le bailleur les fera exécuter par les entreprises de son choix aux frais exclusifs du preneur conformément aux articles 1732 à 1735 du code civil.

En outre si le locataire a commis des manquements à ses obligations essentielles (dégradations...), le bailleur sera en droit de réclamer au preneur une indemnité calculée prorata temporis correspondant au préjudice qu'il subit. Cette indemnité prendra pour base le montant du loyer et de la provision pour charges en vigueur et sera applicable durant la période d'exécution des travaux dûment justifiée.

En cas d'inexécution de l'une des clauses du bail ou à défaut de constat amiable, l'état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les parties étant dûment appelées par ce dernier par **lettre recommandée** avec accusé de réception et au moins sept jours avant le constat. Les frais inhérents à ce constat seront supportés par moitié entre les parties.

**Entretien du logement par le locataire :** Le preneur fera exécuter chaque fois qu'il sera nécessaire au cours du bail toutes les réparations locatives et l'entretien lui incombe suivant la loi ou les usages, notamment celles nécessitées par toutes dégradations causées par lui ou les personnes vivant à son foyer ou reçues chez lui, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil et du décret 87-712 du 26.08.87. Le ponçage des parquets devra obligatoirement être fait par un professionnel et justifié au bailleur. Le bailleur aura toujours le droit de faire visiter les lieux loués en vue de s'assurer de l'exécution de la présente stipulation.

Il est interdit :

- de percer les dalles de sol et de plafond,
- de percer les revêtements muraux en faïence,
- d'effectuer des scellements ou installations quelconques aux plafonds et planchers,
- de peindre certains revêtements muraux particuliers (carrelages, PVC, lambris, marbre, boiseries, marquetterie, etc...), les interrupteurs, les prises de courant, les poignées de porte et les sols,
- d'appliquer sur les murs et plafonds des peintures projetées ou du crépi, ainsi que des tissus et matériaux agrafés ou collés,
- de tapiser les plafonds ou d'y apposer tous matériaux à usage décoratif ou d'isolation (dalles polystyrène ou matériaux composites, rosaces en plâtre ou matériaux composites, etc...),
- de coller une moquette ou un revêtement de sol notamment sur les parquets, dès lors que ces travaux provoquent des dégradations irréversibles.

Le preneur s'interdit d'obstruer les prises d'air, notamment les VMC, afin qu'une parfaite ventilation soit assurée.

Il est interdit d'occuper les parties communes pour un usage exclusif et notamment :

- d'y déposer des bicyclettes, voitures d'enfants en dehors des locaux destinés à cet usage,
- de battre et secouer des tapis par les fenêtres et balcons,
- de faire des nettoyages d'effets ou d'objets personnels dans les couloirs, entrées, espaces verts, etc...,
- d'exposer aux vues extérieures ou accrocher du linge et objets d'aspect négligé aux fenêtres et balcons,
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres (papiers, objets, etc...).

Le preneur devra faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central, le ou les chauffe-eau ou tout appareil à production d'eau chaude sanitaire qui sont ou pourraient être installés dans le logement, les tuyaux d'évacuation, les prises d'air et justifier sur simple demande du bailleur du contrat d'entretien.

Il devra faire ramoner, à ses frais, les cheminées ainsi que les conduits d'évacuation de gaz brûlés, toutes les fois que cela sera nécessaire et au moins deux fois par an et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés. L'usage d'appareils de chauffage à combustion lente est interdit. Il est par ailleurs précisé que les cheminées qui existent encore dans certains logements dotés d'un chauffage privatif ou bénéficiant d'un chauffage collectif d'immeuble ne sont maintenues que comme agencement du logement. En conséquence, l'utilisation de ces foyers est prohibée.

Les appareils ménagers, plaques chauffantes, hottes, réfrigérateurs équipant la cuisine sont laissés à la disposition du preneur. Il est expressément convenu entre les parties que ces éléments n'étant pas contractuels, ils ne seront pas remplacés lorsqu'ils seront hors d'usage. Le preneur ne pourra en demander le remplacement au bailleur, de même que le bailleur ne pourra en imputer le défaut d'entretien au preneur en cas de défectuosité liée à la vétusté. Le preneur qui aura la jouissance de ces équipements devra toutefois en user en bon père de famille.

En tout état de cause, le preneur devra informer le bailleur par lettre recommandée de tout sinistre pouvant survenir dans les lieux loués. Le preneur maintiendra ses jardins privatifs dans un parfait état d'entretien.

#### 4 - TRANSFORMATIONS

Le locataire ne pourra transformer les lieux loués et leurs équipements sans l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, ces transformations deviendront la propriété du bailleur, sans indemnité.

A défaut d'écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

#### 5 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire des changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du bailleur, sous réserve toutefois qu'ils respectent la destination et l'harmonie de l'immeuble. Ils resteront la propriété du bailleur, sans indemnité.

#### 6 - GROSSES RÉPARATIONS

Le Preneur subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter par l'entreprise de son choix chaque fois qu'il en aura besoin pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. Il s'engage 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 de la prolongation du dommage au-delà de la date où il a constaté.

Il serait en outre responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage du fait d'un retard ou d'un défaut d'exécution des réparations par le bailleur consécutif à une carence d'information du preneur, dès lors que ce dernier était en mesure de constater lesdits désordres ; le bailleur pour sa part étant tenu de prendre sans délai toutes mesures nécessaires de nature à remédier auxdits désordres.

#### 7 - CONGÉ - VISITE DES LIEUX

Le Preneur laissera visiter son appartement aussitôt congé donné ou reçu, comme en cas de mise en vente de l'immeuble ou de son appartement, au moins 2 Heures par jour sauf jours fériés (Art. 4 de la Loi du 6/7/89) et laissera afficher tous avis nécessaires en tel endroit qui conviendra au bailleur.

Il ne pourra déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour de son départ effectif.

Il communiquera sa nouvelle adresse au bailleur.

#### 8 - ASSURANCES

Dès la prise d'effet du bail, le preneur assurera son mobilier et le cas échéant son véhicule contre l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le vol et s'assurera également pour l'ensemble des locaux (appartement, cave, garage, etc...) contre les risques locatifs, le recours des voisins pour une somme suffisante auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier au bailleur à chaque échéance de primes. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le locataire devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

#### 9 - FRAIS ET DROITS

En application des dispositions de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, les frais et honoraires exposés pour la conclusion du présent bail au titre de la visite des locaux loués, de la constitution du dossier locataire, de la rédaction du bail, et de l'établissement de l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le locataire :

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 locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire 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 locataire. 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.

Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire 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 stipulé aux conditions particulières. Pour l'application du présent article, lorsque le bailleur confie la gestion de son bien à Sergic, il sera tenu compte pour la détermination des honoraires acquittés par le bailleur de l'ensemble des frais et honoraires facturés pour toute la durée prévue du bail.

#### 10 - LOYER

Le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux le loyer prévu aux conditions particulières chaque terme étant payable d'avance le premier jour de chaque mois, il est stipulé portable. Le premier paiement sera fait au jour de l'entrée en jouissance. Tous les paiements auront lieu à l'adresse indiquée par le bailleur et seront effectués par prélèvement automatique ou par chèques bancaires ou postaux. A l'expiration du bail, le compte devra être soldé un mois avant la date de résiliation. Le locataire consent expressément à ce que la quittance et l'appel de terme lui soient adressés exclusivement par voie dématérialisée (courriel) et mises à disposition sur extranet client disposant d'un espace privé et sécurisé.

#### 11 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus déterminé prend pour base la variation sur les quatre derniers trimestres de «l'indice de référence des loyers (IRL)» publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué.

Les parties conviennent que seule la variation positive de l'indice, considéré comme indice de base, entraînera la révision de plein droit en hausse du loyer ci-dessus, considéré comme loyer de base. Toutefois, la révision ne jouera qu'annuellement. En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, dans la même proportion que la variation de l'indice par rapport à celui de l'année précédente, lequel figure aux conditions particulières.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification : le fait de ne pas l'avoir appliquée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

#### 12 - DÉPÔT DE GARANTIE

Cette somme, égale à un mois de loyer en principal, sera remboursée sans intérêt au preneur en fin de bail, dans les délais fixés par la loi, à l'issue du constat des lieux et de la remise des clefs, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire (loyers, charges, taxes, réparations, frais, etc...) ou dont le propriétaire pourrait être rendu responsable du fait du locataire. En aucun cas, le preneur ne pourra arguer du paiement du loyer à l'entrée en jouissance ou du versement de garantie ci-dessus pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyer à leur échéance. Le dépôt de garantie ne pourra non plus, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances.

#### 13 - CHARGES ET PRESTATIONS

## 13 - CHARGES ET PRESTATIONS

Le preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge, soit actuellement par le décret n° 87-713 du 26.08.1987. Il reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel.

L'ensemble de ces charges ou dans certains cas une partie d'entre elles, fera l'objet d'une provision mensuelle exigible en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle un mois après la réception, par le locataire, du décompte afférent aux lieux loués. Lors de chaque régularisation, la provision sur charges de l'année suivante sera réajustée.

A défaut d'être incluses dans les provisions pour charges, le preneur réglera en sus, sur présentation de justificatifs :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle sera calculée au prorata du nombre de jours de présence dans l'année concernée.
  - le coût de la location des compteurs et de la consommation de gaz et d'électricité.
  - la quote-part de la consommation d'eau (froide, chaude, calories) afférente aux lieux loués, et s'ils existent, le coût de la location et de l'entretien des compteurs.
- Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières et satisfiera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

A la date de résiliation du bail, le compte du locataire sera arrêté provisoirement sur la base des éléments comptables connus, notamment quant aux charges de copropriété. Lorsque le logement loué est situé dans un immeuble sous statut de la copropriété, une provision pour charges, destinée à couvrir l'ensemble des charges non encore chiffrées dont le locataire pourrait rester redevable au jour de son départ, lui sera retenue dans les limites fixées par la loi. Le solde de tout compte définitif ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'approbation des comptes de la copropriété par l'Assemblée Générale pour l'exercice comptable au cours duquel la résiliation du bail a été effective, et sera calculé au prorata temporis en fonction de la durée contractuelle de la location.

## 14 - INFORMATION DU LOCATAIRE

Le locataire reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents suivants :

A. Le cas échéant, 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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant le cas échéant :

- 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'amianté ;
- 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 naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs conforme à l'Arrêté du 29 mai 2015 concernant les contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Le locataire s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le locataire consent expressément à ce que ces documents lui soient communiqués par voie dématérialisée (courriel) ou mis à disposition sur extranet client disposant d'un espace privé et sécurisé.

Fait de bonne foi en 4 exemplaires

### LE(S) PRENEUR(S)

Fait à .....

le .....

Signature précédée de la mention «Lu et approuvé»

## 15 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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 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.

## 16 - ARTICLE 700 ET DÉPENS

Les frais et honoraires notamment d'huissier et d'avocat exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes dues, la résiliation du bail aux torts du locataire ou la libération des lieux seront réclamés par le bailleur au locataire au titre des dépenses de l'article 700 du NCPC, sous réserve de l'appréciation souveraine du Tribunal.

## 17 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et leurs héritiers, qui seront tenus par la signification à leur faire conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil.

En cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour le respect et l'exécution des charges et conditions du bail. Le propriétaire se réserve expressément le droit de réclamer, à l'un ou l'autre des preneurs, le règlement de la totalité du montant de la quittance de loyer, sans qu'il puisse arguer de la conclusion du bail en faveur de plusieurs preneurs pour n'en régler qu'une partie.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, étant précisé qu'elle cessera de produire ses effets uniquement lorsque les deux parties auront libéré les lieux et remis les clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

En cas de colocation, la solidarité d'un 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.

Tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement.

## 18 - 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.

### PIECES ANNEXES

- Etat des lieux,
- Conditions particulières du bail,
- Références de loyers

Version au 01.11.2016. Direction Marketing Sergic. LO016

SERGIC S.A au capital de 22 041 688 euros dont le Siège social est à Wasquehal (59 447), 6 rue Konrad Adenauer - RCS Lille Métropole 428 748 909

Carte professionnelle n° CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille.

Garant : Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions - 15 Rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 LA Défense Cedex

Assurance RCP : GENERALI IARD – 7, Boulevard Haussman – 75009 PARIS - N° intracommunautaire FR 64 428 748 909

### POUR LE BAILLEUR

Fait à .....

(Lieu d'acceptation du contrat)

le .....

Signature précédée de la mention «Lu et approuvé»