

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Stevens **LEMERCIER**, domicilié : 10 rue de la Paille au MANS.
- Tél : 06.85.31.91.12

ci-après dénommé : "LE BAILLEUR"
D'une part

ET :

- Tramel Ludovic **TCHOUPE MIETCHOP**, domicilié 25 Rue Bourges, 72 000 LE MANS, né le 31/05/1994 à Mokolo, de nationalité camerounaise
- Tél : 06 48.58.65.28 ludovictchoupe@ymail.com
- Profession : étudiant à l'ENSIM pour l'année 2013/2014.

ci-après dénommé : "LE PRENEUR" OU "LE LOCATAIRE"
D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- OBJET DU BAIL - DUREE :

Le bailleur loue au preneur, **à compter du 1^{er} février 2014**, un studio d'environ 18 m2, portant le n°26, au 1^{er} étage d'un immeuble, soumis au régime de la copropriété, sis **29 rue du Port, au Mans**, comportant :

- une salle de douche avec WC, lavabo et placard.
- une kitchenette aménagée, avec 2 plaques électriques, évier, meuble sous évier, réfrigérateur et coin repas.
- une pièce principale équipée d'un placard, d'un interphone.

La présente location qui prend effet au 1^{er} février 2014, aura une durée de trois ans et expirera donc le 31 janvier 2017. Le bail se renouvelle par tacite reconduction dans des termes identiques, à moins d'un congé régulièrement donné par l'une ou l'autre des parties dans les conditions suivantes :

- Le bailleur peut donner congé par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, en respectant un délai de préavis de **six mois** qui court à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Ce congé doit être motivé par la décision de reprendre le logement ou de le vendre, ou par un motif légitime et sérieux, tel que l'inexécution par le preneur des obligations lui incombant.
- Le preneur peut donner congé en respectant un préavis de **trois mois**, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, le point de départ étant la date de réception de la lettre ou de la signification de l'acte d'huissier. Dans certains cas expressément prévus par la loi, ce délai est ramené à **un mois**, ce que le bailleur accepte (mutation, perte d'emploi, locataire attributaire du RSA, locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie le déménagement notamment).

- CONDITIONS GENERALES - TEXTES APPLICABLES :

Cette location est régie par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par les lois du 13 décembre 2000 et du 17 janvier 2002 ainsi que par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Le bailleur atteste sur l'honneur que l'immeuble où se situe le logement n'est pas menacé par un risque naturel ou technologique relevant de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et indique qu'un Diagnostic de Performance Energétique des bâtiments a été effectué conformément à la loi et est fourni présentement au locataire (l'ensemble des de ces éléments est fourni en annexes).

Enfin, le bailleur informe le preneur, que l'appartement n'a, à sa connaissance, pas donné lieu au versement d'une indemnité au sens de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

- Occupation - Jouissance :

USAGE : Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à respecter à ne pas modifier cette destination.

La présence d'animal est strictement interdite à l'intérieur de l'immeuble.

Le locataire s'engage à ne provoquer aucune nuisance de bruit ou d'odeur.

Le locataire s'engage à respecter le règlement actuel ou futur de copropriété de l'immeuble et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble. Il s'engage à ne pas entreposer le moindre objet dans les parties communes, afin de conserver à celles-ci leur usage commun.

VISITES : Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui.

CESSION - SOUS-LOCATION : Le locataire devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

- Responsabilité - Assurance :

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une Compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

- Entretien - Réparations :

Le locataire entretiendra la chose louée en bon état de réparations de toutes sortes, à l'exception des grosses réparations définies à l'Article 606 du Code Civil, qui seront à la charge du bailleur.

En ce qui concerne particulièrement les éléments compris dans la location (placard, douche, évier etc...), le locataire devra les entretenir en bon état et les rendre de même en fin de bail, sauf les détériorations et l'usure provenant d'une utilisation normale. A son départ, il sera également tenu de rembourser au bailleur la valeur de ces éléments qui auraient été perdus ou détériorés autrement que par vétusté, cas fortuit ou force majeure.

Le locataire souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle quarante jours.

- Aménagements - Transformations :

Aménagements : Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

Transformation : Toute transformation nécessitera l'accord exprès et écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou 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 pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les transformations mettraient en péril le fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux a été contradictoirement établi.

Lors de la fin du bail et de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties. A défaut d'état des lieux contradictoire par suite de la carence de l'une des parties, l'état des lieux pourra être établi par l'huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

- SOLIDARITE - INDIVISIBILITE :

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres co-obligés pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'Article 877 du Code Civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

- LOYER ET CHARGES :

MONTANT INITIAL : La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de 275 euros** (deux cent soixante-quinze euros) qui sera payable mensuellement et d'avance le premier jour de chaque mois et au plus tard le 10 du mois, par termes de 275 euros, le paiement du premier terme devant avoir lieu lors de la remise des clés au locataire.

REVISION ANNUELLE : Chaque année, à la date anniversaire du bail, le bailleur pourra réviser le loyer sans que l'augmentation de loyer puisse excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence est celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

CHARGES : Le locataire doit également verser au bailleur, en même temps que le loyer, la somme de **20 (vingt) euros** par mois au titre des charges récupérables. La taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères n'est pas comprise dans cette provision, qui fera l'objet d'un remboursement séparé par le locataire, sur présentation des justificatifs.

Le locataire demeure tenu de régler ses factures personnelles : eau, électricité, téléphone...

- DEPOT DE GARANTIE :

Le locataire a versé au bailleur la somme de 275 euros (deux cent soixante-quinze euros), correspondant à un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat. Le dépôt de garantie sera restitué dans un **délai maximum de deux mois**, à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

- CLAUSE RESOLUTOIRE :

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, **un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter** restée sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter la chose louée à la fin de sa jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du locataire, le dépôt de garantie appartiendra au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages-intérêts.

- INDEMNITE CONTRACTUELLE ET INTERETS :

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêts au taux légal au profit du bailleur.

En outre si, pour quelque cause que ce soit, il devra, pour le cas où le bailleur serait obligé d'entamer une procédure judiciaire en recouvrement ou en résiliation de bail, verser au propriétaire, à titre d'indemnité contractuelle non réductible, une somme minimum de 300 euros.

- CAUTIONNEMENT :

Par acte séparé, Monsieur Moise Simplicie PIELO MBANZEHE a accepté de se porter caution solidaire des engagements pris par Monsieur Tramel Ludovic TCHOUBE MIETCHOP au titre du présent bail. Ce cautionnement est une condition déterminante du consentement de Monsieur LEMERCIER à la location de son appartement.

Fait en trois exemplaires originaux au Mans, le
Le bailleur

Le locataire

ETAT DES LIEUX

Etabli contradictoirement entre Monsieur S. LEMERCIER, bailleur et Monsieur TCHOUPE, locataire

ABREVIATIONS : EU = état d'usage BE = bon état TBE= très bon état EN = état neuf

SEJOUR CHAMBRE

	A l'entrée le	A la sortie le
Murs en peinture taupe/ beige		
Revêtement sol imitation bois		
Plafond blanc		
Fenêtre PVC		
Volet intérieur occultant		
Chauffage		
Prises électriques/TV		
1 placard		
Eclairage par suspension		

COIN CUISINE

	A l'entrée au	A la sortie au
Mur en peinture taupe		
Plafond		
Sol lino imitation bois		
Kitchenette et coin repas		
Eclairage par réglette murale (néon)		

SALLE D'EAU

	A l'entrée au	A la sortie au
Murs en peinture jaune/beige		
Sol lino imitation bois		
Plafond blanc		
WC		
Lavabo		
Placard sous évier		
Douche		

Nombre de clés délivrées à l'entrée :

Relève du compteur électrique n°215 à l'entrée :

Etabli en deux exemplaires originaux.

Le bailleur,

à la sortie :

à la sortie :

Le locataire :