

BAIL DE LOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés:

LE(S) BAILLEUR(S) :

Monsieur PETIT Hervé

D'UNE PART,

ET LE(S) LOCATAIRE(S) PERSONNE(S) PHYSIQUE(S) :

, né le / / à , De nationalitéprofession, Marié/PACSE, Célibataire

Domicilié actuellement, -

Ayant(s) pour garant(s):

Nom (pour les femmes mariées, indiquer le nom de jeune fille)....., Prénoms né(e) le __/__/__

à Lieu de naissance, de Nationalité :

Marié(e) (indiquer le régime matrimonial), pacsé(e), célibataire :

Domicilié(e) actuellement, à Adresse, CP, Ville

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit:

OBJET DU CONTRAT

La partie Bailleresse, soussignée de première part, donne par les présentes à titre de bail à loyer à la partie Preneuse, soussignée de seconde part, et qui accepte un logement à usage **exclusif d'habitation principale/mixte professionnel et habitation principale** :

Sis à **AMIENS 80000 186 Rue SAINT FUSCIEN 186 RUE SAINT FUSCIEN**

DESCRIPTIF :

REF 1082 - LG IMMOBILIER vous propose à la location, un appartement de type 2 d'une surface de 41.53m² situé au premier étage d'une résidence, comprenant : une entrée avec placards, un séjour avec espace cuisine, une chambre, une salle de bain, un WC.

Une place de parking.

Chauffage individuel électrique.

Loyer : 512€

Provisions pour charges : 48€ avec régularisation annuelle. (Entretien des espaces communs + l'eau froide).

Honoraires à la charge du locataire : 456.83€ dont 124.59€ de frais d'état des lieux.

PERIODE DE CONSTRUCTION :

SURFACE HABITABLE : 41,53 m²

NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES : 2

MODE DE CHAUFFAGE : Individuel, Electrique

PRODUCTION D'EAU CHAUDE : Individuel

ELEMENTS D'EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE

WC :	Douche : 1	Baignoire :
Cuisine : équipée / semi équipée / aménagée / semi aménagée		
Détecteur de Fumée : oui	Cuve à fuel : oui/ non	Abris de jardin : oui/ non
Balcon : NON	Cave : NON N°...	Piscine : NON
Parking : OUI N°...	Garage : NON N°...	
Grenier : NON	Terrasse : NON	Jardin : NON
Mezzanine : NON	Vidéophone : NON	

DESIGNATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN :

Gardiennage : oui/ non	Local vélos : oui/ non	Aire de stationnement : oui/ non	Aire de jeux : oui/non	Chauffage collectif : oui/non	Ascenseur : NON
Voie d'accès privée : oui/non	Espaces verts : oui/non	Digicode : NON	Interphone : NON		

EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :

Modalités de réception télévision : **Prise télévision**

Modalités de raccordement Internet : **Prise téléphone**

Antenne TV collective : **oui/ non**

Fibre optique : **oui/ non**

Nature et montant 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 ou depuis le dernier renouvellement du bail : **NON**

DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de **3 ans** prenant effet le :

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

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

MONTANT DU LOYER ET TERMES DU PAIEMENT

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

OUI/NON

Si oui :

Montant du loyer de référence : [...] €/ m²

Montant du loyer de référence majoré : [...] €/ m².

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire:

- **montant** : € par mois

- **date de versement** :

- **date de dernière révision** :

Le montant du loyer est fixé à la somme de **512 €** hors charges, payable mensuellement et d'avance le PREMIER de chaque mois, par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique (sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire) chez le bailleur ou son mandataire et pour la première fois le jour de signature du présent contrat.

Le locataire accepte expressément la transmission dématérialisée des appels de loyers et des quittances à l'adresse mail suivante : - ou toute autre adresse qu'il souhaitera y substituer.

REVISION DU LOYER :

Le présent bail prévoit la révision annuelle du loyer.

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du présent bail : **IRL**

CHARGES ET IMPOSITIONS

A ce jour, la provision mensuelle est fixée à **48 €**

Les charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;

- de la consommation d'eau froide

La taxe d'Ordures Ménagères sera remboursée une fois par an au bailleur par le preneur sur simple demande.

En cas de monopropriété : Les charges seront régularisées une fois par an sur la base du Relevé Cadastral établi par le Trésor Public.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire est fixé à 512 € correspondant à un mois de loyer hors charges.

Il est ici précisé que le dépôt de garantie versé sera :

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

à parts égales entre chaque copreneur

intégralement à M

autres modalités de restitution

Si la somme ainsi versée à titre de garantie s'avérait être insuffisante, le Locataire réglerait toute somme complémentaire sur présentation des justificatifs par le Bailleur et ce dans un délai de 30 jours.

FRAIS ET HONORAIRES

Il est ici rappelé que le Conformément au I de à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :

« 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. », la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

- Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 8.00 €/m² de surface habitable.

- Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de 3.00 €/m² de surface habitable.

Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20% à la charge du locataire :

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : **332,24 € €**

- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **124,59 € €**

Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20%, à la charge du bailleur :

- honoraires d'entremise et de négociation : **100.00€**

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : **332,24 € €**

- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **124,59 € €**

CLAUSES PARTICULIERES

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, chaudière, cheminée, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence.

- 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

- Entretenir les appareils ménagers électriques et les maintenir en bon état de fonctionnement, il ne pourra exiger leur remplacement en cas de vétusté ou une diminution de loyer. En cas de besoin, il devra procéder lui-même au changement et il en gardera la propriété à la sortie.

Le jardin doit être entretenu régulièrement, à défaut, un professionnel sera engagé dont le coût restera à la charge du locataire.

- En cas de perte ou de dégradation des télécommandes ou bip, une nouvelle télécommande pourra être fournie dont le coût sera à la charge des locataires.

- Laisser visiter en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 et 19h.

- Laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti. -

- Le loyer peut être majoré en cours de bail lorsque le bailleur et le(s) locataire(s) sont convenus, lors de la signature du bail ou ultérieurement, de travaux d'amélioration que le propriétaire fera exécuter à ses frais (article 17 alinéa e de la loi n°89-462 du 06 Juillet 1989). Cette majoration fera l'objet d'un avenant au bail en fonction de la nature des travaux réalisés et des améliorations apportées.

- En cas de revente du logement par le bailleur et de rachat par le locataire, ce dernier sera redevable des honoraires de négociation conformément aux tarifs affichés en les locaux du mandataire. Ces honoraires seront versés à la SAS LG Immobilier.

Il est ici précisé que sont nulles et non avenues les clauses ou dispositions du présent bail ou des autres actes annexes qui l'ont précédé ou qui le suivront qui se rapportent à la présente location et qui seraient contraires à la Loi. Chaque partie s'engage à se conformer au texte sus visé et à modifier même avec effet rétroactif ce qui devrait être dans la pratique utilisé.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et/ou des charges, et/ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans formalité judiciaire, si bon semble au bailleur, deux mois après commandement de payer resté infructueux, et reproduisant la présente clause de résiliation expresse. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Le locataire pourra saisir le juge des référés dans ce délai de deux mois pour obtenir la suspension du jeu de la clause résolutoire, si la situation économique de chaque partie la justifie.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire.

A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De même, à défaut de production par le Locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après un commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra y mettre fin, à tout moment.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le LOCATAIRE, reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service gestion locative/syndic de LG IMMOBILIER.

Le responsable du traitement des données personnelles est LA SAS LG IMMOBILIER.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à contact@lg-immobilier.fr

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

PIECES ANNEXES

A l'exemplaire du Présent bail remis au Locataire et au Propriétaire, a été annexé ainsi que ceux-ci le reconnaissent :

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs;
- La liste de réparation ayant le caractère de réparations locatives ;
- La liste des charges récupérables ;
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique **réalisé le**
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 **réalisé le**
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante pour tout logement construit avant juillet 1997 **réalisé le**
 - 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 **réalisé le**
 - le cas échéant, un état des risques et pollutions (ERP) pour le 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 et dans un secteur d'information sur les sols daté du
- Un état des lieux qui sera remis ultérieurement à la signature du présent contrat, lors de la remise des clefs ;
- 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.

- Mot(s) ajouté(s):

- Mot(s) rayé(s) nul(s):

- Ligne(s) ajoutée(s) :

- Ligne(s) rayure(s) nulle(s) :

Fait en TROIS exemplaires.

A AMIENS, le _____

Le PRENEUR :

LE BAILLEUR ou son Mandataire :

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

La/les CAUTION(S) :

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé, bon pour caution»

CAUTIONNEMENT
LOCATAIRE UNIQUE
LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSES

BAIL LOI DU 6/07/1989

LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE

(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)

REFERENCES LOGEMENT

186 Rue SAINT FUSCIEN 186 RUE SAINT FUSCIEN AMIENS 80000

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

Nom (pour les femmes mariées, indiquer le nom de jeune fille)....., Prénoms né(e) le __/__/__

à Lieu de naissance, de Nationalité :

Marié(e) (indiquer le régime matrimonial), pacsé(e), célibataire :

Domicilié(e) actuellement, à Adresse, CP, Ville

ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution, **M/Mme XXX** (la caution),

- **Déclare** avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes;
- **Déclare** se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement/
 - des loyers et des charges,
 - des impôts et taxes,
 - des réparations locatives,
 - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts,

- de tous intérêts

dus par **M/Mme** (les locataires)

Pour un montant maximum de _____ € correspondant à **108 mois** de loyers charges comprises tels que fixés dans le bail et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de 3 ans à compter du **Bien_DateBail|2** pour les locaux sis à **AMIENS - 80000 - 186 Rue SAINT FUSCIEN** ,

bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.

- A noté que:

- le montant initial du loyer mensuel s'élève à **512 € €** (A recopier en chiffres et en lettres)
- représentant pour la première année un loyer de **XXX €** (A recopier en chiffres et en lettres)
- le dépôt de garantie d'un montant de **512 € €** (A recopier en chiffres et en lettres)
- la provision mensuelle de charges locatives (révisable chaque année à réception du décompte de charges de la copropriété) / le forfait mensuel de charges locatives s'élèvent à **48 € €** (A recopier en chiffres et en lettres)
- le loyer et la provision mensuelle de charges locatives / le loyer et le forfait mensuel de charges locatives étant payables par : **mois et à échoir.**

Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.

Modalité de révision :

Type de révision : **Annuelle**

Date de révision: Date anniversaire du bail

Trimestre de référence de l'IRL : **IRL**

Le forfait de charges fait l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal (uniquement en location meublée) soit :

Date de révision : Annuelle

Trimestre de référence de l'IRL : IRL

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée de **neuf ans**, soit jusqu'au ____/____/____.

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. »

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. »

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services de LG IMMOBILIER.

Le responsable du traitement des données personnelles est la SAS LG IMMOBILIER.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à contact@lg-immobilier.fr

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

Fait sur pages en deux exemplaires à, Le

Le Propriétaire (ou son mandataire), Signature

La Caution, Signature