

10 mai 2014

BAIL D'HABITATION

Par Mr et Mme GODEST David et Delphine

Au profit de :

Mr GAUVIN et Mme LE BIGOT

DLB
NJB
HJG

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Et le dix mai

PARTIES

1 – Bailleurs :

- Mr GODEST David, Jean-Marie, François, ingénieur, demeurant au lieu-dit Coulon à Montfort sur Meu,
Né le 24 janvier 1976 à Mont Saint Aignan (Seine-Maritime), de nationalité française.
- Mme GODEST Delphine, Cadre hospitalier, demeurant au lieu-dit Coulon à Montfort sur Meu, née le 17 avril 1975 à Lannion (Côtes d'Armor), de nationalité française.
ci-après dénommés les bailleurs ou les propriétaires.

2 – Preneur(s) :

- Mr Mickaël GAUVIN , ingénieur, demeurant à 20B, rue du Moulin, 37300 JOUE LES TOURS
Né le 23 octobre 1984 à Saint-Malo, de nationalité française.
- Mme Noémie LE BIGOT , mère au foyer, demeurant à 20B, rue du Moulin, 37300 JOUE LES TOURS
Née le 4 juin 1987 à Saint-Brieuc, de nationalité française.

ci-après dénommés le(s) preneur(s) ou le(s) locataire(s).

PRESENCE – REPRESENTATION

Toutes les parties sont présentes.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

DG NFB
MK

BAIL D'HABITATION

Les bailleurs donnent à bail à loyer aux preneurs qui acceptent conformément à la Loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la Loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 et les textes subséquents, LE BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION

Une propriété bâtie située à MONTFORT SUR MEU (35160 – Ille et Vilaine),
Au lieu-dit Coulon

Ladite propriété consistant en : un appartement de 105 m² habitables comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine (évier, meuble et hotte), salle de séjour, buanderie, toilettes.
- Etage : salle de bains aménagée et équipée, 3 chambres, WC séparé.
- Jardin côté nord et ouest et terrasse côté sud.
- Chauffage aérothermie.

Les preneurs déclarent parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir vu et visité.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à l'habitation principale des locataires. Ceux-ci ne pourront donc y exercer aucune activité professionnelle même libérale.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de trois ans à compter du 1er juin 2014 pour se terminer le 31 mai 2017 sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.

RESILIATION – CONGE – RENOUVELLEMENT

1 – Résiliation anticipée :

Par les locataires :

Les locataires auront la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif. S'ils usent de cette faculté, ils seront seulement tenus de notifier leurs décisions aux bailleurs selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Par les propriétaires :

Les propriétaires n'auront aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Ils n'auront donc seulement que le droit d'en demander éventuellement la résiliation judiciaire.

0606 MF

2 – congé :

Celles des parties qui voudra résilier le contrat devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes :

Forme du congé :

Tout congé devra être notifié soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

Préavis :

Le congé donné par les bailleurs devra être notifié aux locataires au moins 6 mois à l'avance.

Le congé donné par les locataires devra être notifié aux bailleurs au moins 3 mois à l'avance. Toutefois, les locataires, s'ils viennent à être mutés, à obtenir un premier emploi, à perdre leurs emploi, ou à trouver un emploi à la suite de la perte de leur emploi, pourront donner congé aux bailleurs en observant un préavis d'un mois seulement. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Chaque délai ci-dessus fixé constitue « le délai de préavis » au sens du présent contrat.

Motifs du congé :

Le congé des bailleurs devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions en vigueur au moment où il sera donné.

Le congé des preneurs ne devra être justifié que s'ils usent du préavis d'un mois ci-dessus prévu.

Effets du congé :

En cas de congé notifié par les bailleurs, les preneurs ne seront redevables, pendant le délai de préavis, du loyer que pour le temps où ils auront occupé réellement le logement.

En cas de congé notifié par les preneurs, ils seront redevables du loyer pendant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec les bailleurs.

3 – Renouvellement :

A l'expiration du bail, les bailleurs pourront soit donner congé en respectant le préavis de 6 mois, soit proposer le renouvellement, six mois avant le terme, en respectant les conditions de forme prévues par l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989. Dans le cadre d'un renouvellement éventuel après ces 3 ans, les bailleurs pourront s'ils le souhaitent récupérer une partie de l'espace pelouse dans la partie nord du terrain.

Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale de 3 ans.

DG DR VIP MF

CHARGES ET CONDITIONS

1 – Concernant les preneurs :

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les preneurs s'obligent à exécuter :

ETAT DES LIEUX : Un état des lieux sera établi par les parties lors de la remise des clés et de la restitution des clés ou, à défaut, par Huissier de Justice. Pendant le premier mois de la période de chauffe, les locataires pourront demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

ENTRETIEN : Les preneurs prendront à leur charge l'entretien courant de la maison, des équipements et les menues réparations. Ils entretiendront le bien loué en bon état de réparations locatives. Les réparations à la charge du locataire devront être faites sans délai. En fin de bail, les preneurs rendront les lieux en bon état de propreté et de réparation de même qu'ils rendront les installations en bon état de fonctionnement.

Le chauffage en aérothermie devra faire l'objet de la mise en place d'un contrat d'entretien à la charge des locataires auprès d'une société externe spécialiste dans le domaine et un document attestant de ce contrat devra être produit tous les ans pendant la durée de la location au moment de la mise en chauffe (au plus tard le 1^{er} novembre de chaque année).

Les preneurs prendront également soin de s'organiser avec leurs futurs voisins pour le nettoyage régulier des parties communes : chemin d'accès aux garages en sous-sol, sous-sol et escalier du sous-sol aux rez-de-chaussée.

USAGE : Les preneurs habiteront les biens loués eux-mêmes et leur famille. Ils prendront les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration provenant du gel des installations d'eau. En cas d'engorgement, les preneurs seront responsables et devront supporter les frais de dégorgements de toutes canalisations.

GARANTIE : Les preneurs garniront le bien loué et le tiendront constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers leurs appartenant personnellement, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Avant tout déménagement ils devront justifier du paiement de tous impôts dont les bailleurs pourraient être responsables.

MODIFICATION DES LIEUX : Les preneurs ne pourront faire dans le bien loué, aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs.

Les travaux qui seraient autorisés par les propriétaires seront effectués sous la surveillance de l'architecte des bailleurs dont les honoraires seront à la charge des preneurs.

A défaut de cet accord, les bailleurs peuvent exiger des locataires, à leur départ des lieux, la remise du bien en l'état. Cette remise en l'état sera immédiate et aux frais des preneurs lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

AG DLS NFB PMK

AMELIORATION: Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par les preneurs en cours de bail resteront la propriété du bailleur sans aucune indemnité.

GROSSES REPARATIONS: Les preneurs s'engagent à laisser les bailleurs faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires pendant le cours du bail sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer. A cette fin les locataires s'engagent à prévenir les propriétaires immédiatement de toute détérioration qu'ils constateraient et qui nécessiterait de grosses réparations.

IMPOTS: les preneurs acquitteront tous leurs impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre les bailleurs. Les impôts de toute nature auxquels le bien loué est et pourra être assujetti restent à la charge des bailleurs conformément à la Loi.

CHARGES LOCATIVES DIVERSES: Les preneurs satisferont à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Ils seront tenus de toutes les taxes que la Loi met à la charge des locataires. Ils supporteront les frais de location de compteurs de distribution d'eau ou d'électricité et les frais d'abonnement du poste téléphonique.

CHARGES RECUPERABLES: Accessoirement au loyer, les locataires rembourseront annuellement aux bailleurs la taxe d'enlèvement des ordures ménagères lorsque celle-ci leur sera présentée par le bailleur. De même les locataires rembourseront mensuellement un contrat d'entretien prenant en charge les interventions suivantes : chauffage et production d'eau chaude dans le cadre d'une intervention impliquant une réparation (hors contrat d'entretien annuel), distribution d'eau dans les parties privatives ainsi que toute autre action nécessaire à maintenir le bien loué en bon état dans le cadre de dégradations non liées à une usure normale (voir Décret n°87-713 du 26 août 1987).

Soit TRENTE HUIT EUROS (38€) par mois en complément du loyer.

JARDIN: Les preneurs entretiendront en très bon état le jardin faisant partie du bien loué. Ils en respecteront la distribution et l'aménagement ; ils tailleront et échenilleront les arbres et arbustes ; Ils remplaceront par d'autres espèces ceux qui viendraient à périr en cours de bail, à moins qu'ils ne prouvent que la perte est survenue sans leur faute et ils entretiendront régulièrement tous les aménagements extérieurs.

VISITE DES LIEUX: Les preneurs devront laisser les bailleurs ou leur représentant visiter le bien loué pendant le cours du bail afin de s'assurer de son état. Ils devront également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés des propriétaires ou de leur représentant, en cas de mise en vente et en cas de nouvelle location pendant les six derniers mois du bail. Ces visites ne pourront avoir lieu les jours fériés et ne pourront dépasser deux heures les jours ouvrables. Dans les deux cas les preneurs souffriront l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

ASSURANCES: Les preneurs devront faire assurer et tenir constamment assurés le bien à une compagnie notoirement solvable contre les risques dont ils doivent répondre, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins et tous autres risques afin que la responsabilité des bailleurs soit entièrement dégagée.

OB NB
OB MF

Ils justifieront de cette assurance et de l'acquit régulier des primes aux bailleurs au moins une fois par an. A défaut les bailleurs pourraient exiger la résiliation du bail.

CESSION OU SOUS-LOCATION : Les preneurs ne pourront céder leur droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs sous peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

DOMMAGES : Les bailleurs ne seront en aucun cas responsables des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis par les preneurs.

2 – concernant les bailleurs :

De leur côté, les bailleurs sont obligés :

- De délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- D'assurer aux preneurs 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 ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse.
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les grosses réparations, autres que locatives.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les preneurs dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- De délivrer gratuitement au preneur une quittance conformément à l'article 21 de la Loi du 6 juillet 1989.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE NEUF CENTS QUATRE Euros (8904 €) que les preneurs s'obligent à payer suivant les modalités ci-après convenues entre les mains des bailleurs.

Les bailleurs déclarent que le loyer a été établi par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19 de la Loi du 6 juillet 1989.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer annuel ci-dessus fixé est payable de la manière suivante :

DG NFB
DG

Par mois et d'avance par fractions égales de SEPT CENTS QUARANTE DEUX Euros (742 €) le premier de chaque mois complété des TRENTE HUIT EUROS (38€) de charges soit un total de 780 € par mois.

Le paiement du premier terme devant avoir lieu le jour de la signature du bail. Les preneurs s'engagent à mettre en place un virement bancaire pour les mois suivants le 3 du mois.

REVISION DU LOYER – INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur la variation (uniquement positive) du dernier indice IRL, et de lui faire subir une fois par an au premier janvier, la même variation sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, les preneurs versent aux bailleurs le jour de la signature du bail la somme de SEPT CENTS QUARANTE DEUX Euros égale à un mois de loyer en application de l'article 22 de la Loi du 6 juillet 1989.

Ce dépôt sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par les preneurs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues aux bailleurs et des sommes dont ceux-ci pourraient être tenus aux lieu et place de preneurs, sous réserves qu'elles soient justifiées.

Le montant du dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice des preneurs. Il ne fera l'objet d'aucune révision durant l'exécution du bail, éventuellement renouvelé.

Il ne pourra être, en aucun cas et sous aucun prétexte, affecté par les preneurs au paiement des derniers mois de loyers.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû aux preneurs après arrêté de comptes, produira intérêt au taux légal au profit des preneurs.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le bail sera résilié de plein droit en cas de défaut de production par les preneurs, un mois après un commandement demeuré infructueux, du contrat d'assurances qui couvre le bien objet du bail contre les risques locatifs ainsi que la dernière quittance de cotisation.

Le commandement devra reproduire sous peine de nullité les dispositions de l'article 7 g et 24 de la Loi du 6 juillet 1989.

Le bail sera encore résilié à défaut de paiement du loyer au terme convenu ou pour non versement du dépôt de garantie, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer devra reproduire, sous peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989.

La résiliation se produira sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire ou autre.

Pour le cas où les preneurs demeureraient dans les lieux il suffira pour les contraindre à les libérer d'une ordonnance de référé constatant la résiliation intervenue et prononçant l'expulsion des preneurs et de tout occupant de leur chef.

DG
OB
NLB
HJB

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de séparation des preneurs, le preneur restant devra prendre à sa charge la totalité du loyer. En cas de décès des preneurs il y aura solidarité et indivisibilité entre tous leurs héritiers et représentant pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

CLAUSE PARTICULIERE

Pas de clause particulière.

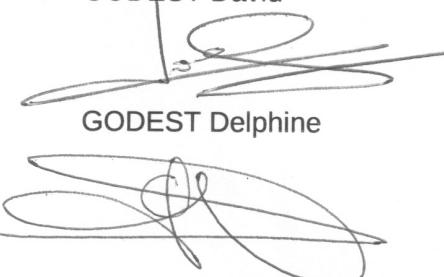
Le présent bail est rédigé sur 9 pages.

Après lecture les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues dans le présent bail d'habitation puis l'ont signé.

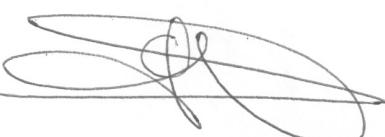
Fait à Montfort sur Meu le 10 mai 2014.

Les bailleurs :

GODEST David



GODEST Delphine



Le(s) locataire(s) :

GAUVIN Mickaël



LE BIGOT Noémie

