

CONTRAT DE LOCATION

Locaux non meublés (Loi du 6 Juillet 1989 N° 89-462)

ENTRE LES SOUSSIGNES

SCI ... ou Monsieur et/ou Madame ... (dénomination sociale, adresse, code postal, nationalité).

SCI TARNOK représentée par Bruno KONRAT, 20 Rue
des fauberies 41000 St Helain Ci-après dénommée le **Bailleur**, d'une part

Ayant, si nécessaire, pour Mandataire :

ET

Monsieur ~~et/ou Madame~~ ... (dénomination sociale, adresse, code postal, nationalité).

Autre(s) colocataire(s) éventuels : (dénomination sociale, adresse, code postal, nationalité).

Christian RIPPET, 3 Rue de la République 29430
PLOVESCAT ci-après dénommé(e) (s) « le locataire » **agissant
solidairement, d'autre part,**

Il a été établi, ainsi qu'il suit, les conditions du bail d'habitation objet des présentes.

BK RC

CHAPITRE V – FRAIS / HONORAIRES

CHAPITRE I - DESCRIPTION

1 - Objet

Le Bailleur donne en location au LOCATAIRE, les locaux et équipements ci-après désignés, soumis aux conditions ci-dessous et aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit.

2- Désignation des locaux et des équipements loués

- Adresse complète du bien 24 Boulevard des Anglais 44 100 NANTES
- Descriptif du bien (Type de bien, nombre de pièces, bâtiment, escalier, étages, cuisine, nombre de chambres, ...) 1 entrée, 1 séjour, 1 chambre, 1 départ
1 cuisine, 1 salle de bains, 1 loggia
- Surface (en m² / Loi Boutin n° 2009-323 du 25/3/2009) 52 m²
- Dépendances (Parking, cave, terrasse, ...) 1 cave
- Equipements collectifs chauffage
- Nombre de clés remises au locataire (indiqué dans l'état des lieux d'entrée joint en annexe).

Les locaux et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe.

Le locataire déclare bien connaître les lieux ainsi que les équipements privatifs et communs dont ils bénéficient, pour les avoir visités en vue des présentes et reconnaît leur conformité avec les éléments ci-dessus mentionnés sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description.

3- L'état des lieux

BK RC

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE et lors de leur restitution et joint au contrat. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

4 - Durée du contrat / Résiliation / Renouvellement

Soit

Le présent bail est consenti par un bailleur personne physique ou une indivision ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés, et le présent bail sera d'une durée de trois ans à compter du

11 juin 2011 -

Soit

Le présent bail est consenti par une personne morale et le présent bail sera d'une durée de six ans à compter du

Il est rappelé que selon la loi du 6 juillet 1989, les règles concernant la durée du bail sont les suivantes :

Article 10 de cette loi :

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.

BK RC

Article 13 de cette loi :

Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées :

a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision

Fin du bail

Il est rappelé que selon la loi du 6 juillet 1989, les règles concernant la fin du bail sont les suivantes :

Article 12 de cette loi :

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15.

Article 15 de cette loi :

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. 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 des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

BK RC

II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions

BK RC

définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

5 - Destination

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage d'habitation principale du locataire conformément à l'article deux de la loi du 6 juillet 1989.

Le LOCATAIRE ne peut exercer toute profession dans les lieux loués sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et cette autorisation ne sera donnée, si bon semble au bailleur, que sous la condition que l'exercice de cette profession soit conforme aux dispositions légales et réglementaires la concernant ainsi que le cas échéant sous la condition de la possibilité de cet exercice de la profession par rapport au règlement de la copropriété ou de toute autre obligation s'imposant au bailleur ou au locataire.

CHAPITRE II - OBLIGATIONS FINANCIERES

1 - Loyer et les provisions sur charges

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir d'un loyer mensuel librement fixé entre les parties. Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu lors de la remise des clés. Si le bail commence à une date autre que le premier jour d'un mois, il sera calculé prorata temporis. Le paiement du loyer devra s'effectuer entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

Le loyer sera révisé au terme de chaque année de location, soit le 1^{er} juin... (date de révision) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. L'indice de départ est le dernier publié à la date du présent contrat et l'indice d'arrivée sera le dernier publié à la date anniversaire du contrat de bail.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le LOCATAIRE à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance normale, selon le montant de l'échéance

BK RC

précédente, ce jusqu'à régularisation consécutive à la révision.

Conformément à la législation en vigueur, Le Bailleur délivrera au LOCATAIRE, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste définie par le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986.

Ces charges récupérables, accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des provisions sur charges sera fixé chaque année par Le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Chaque année, Le bailleur devra remettre au LOCATAIRE l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée pour chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

Le règlement des sommes ainsi communiquées sera exigible après le délai légal d'un mois suivant l'envoi dudit décompte. Pendant ce délai, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du LOCATAIRE.

a) Montant

Le montant de la présente location s'établit comme suit :

BK RC

- Loyer mensuel	:	520 €	Cinq cent vingt Euros
- Provisions charges	:	80 €	Quatre vingt Euros
- TOTAL MENSUEL	:	600 €	Six cents Euros

(Sommes en chiffres et en toutes lettres)

La somme, ci-dessus mentionnée, est payable d'avance et au plus tard le 1er de chaque mois.

b) Premier terme

Il est payé le jour de la signature des présentes, soit le 14 juin...
 pour la période du 1er au 30 juin 2011
 le montant de 600,00 €, charges comprises. soit un total de 357,00 €.
277,00 + 80,00

2 - Le dépôt de garantie

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, le LOCATAIRE versera un dépôt de garantie. Le LOCATAIRE verse ainsi ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de Cinq cent vingt Euros (en lettres) correspondant à un mois de loyer.

Ledit dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

Le dépôt ainsi versé sera restitué au LOCATAIRE 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 au lieu et place du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le départ étant entendu notamment après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation du bailleur de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés.

A défaut de restitution dans le délai susmentionné, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du LOCATAIRE.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers loyers ou charges.

CHAPITRE III - AUTRES OBLIGATIONS

BK RC

1 – Obligations du bailleur

Le bailleur est notamment tenu des obligations principales suivantes :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

2 – Obligations du locataire

Le locataire est notamment tenu des obligations principales suivantes :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination d'habitation qui leur a été donnée par ce contrat de location.
- c) 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

BK RC

force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

d) 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 pris en application de la loi du 23 décembre 1986, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) 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.

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; 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 ;

g) 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 l'assureur ou de son représentant. A défaut, le Bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire

h) Tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets immobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact au loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

h) Devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, etc.) et en justifier à première demande du bailleur.

i) Devra notamment, avant de quitter les lieux, assurer le lessivage des murs et le nettoyage des moquettes.

j) Souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et 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.

k) Laisser visiter en cas de mise en vente ou de mise en location les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 18H et 19H30.

l) Occuper les lieux personnellement et il ne pourra en aucun cas ni prêter ni céder le contrat de location, ni sous louer, totalement ou partiellement, les locaux loués sauf accord écrit et préalable du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

BK RC

m) Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété.

n) Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

o) Laisser visiter les locaux loués par le bailleur et ses mandataires chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti par écrit.

3 – Caution

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Dans ce cas un acte de caution solidaire est annexé au contrat de location.

L'exécution du contrat est garantie par M^{me} Birgit JOHNSSON (nom et prénom) qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par le LOCATAIRE pour une durée déterminée correspondant à la durée du présent bail et ses deux premiers renouvellements, par acte séparé du dont une copie est annexée aux présentes.

4 – Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles, taxe d'habitation et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR, s'il ne les pas déjà réglés directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loué :

- la taxe d'habitation;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, de curage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces taxes.

5 – Solidarité / Indivisibilité / Election de domicile

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- o les parties ci-dessus désignées sous le vocable : le LOCATAIRE. Elles sont tenues solidairement à l'égard du bailleur du paiement des loyers, charges et taxes dus en application

BK PL

du présent contrat. Le bailleur se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'un quelconque des Co-preneurs.

- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

6 - Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de sa justification au bailleur à chaque période convenue ou en cas de non respect de l'une des clauses principales du contrat.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.
- Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le

BK RC

loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et la restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués qui fait obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

CHAPITRE IV – DOCUMENTS ANNEXES

1 – Dossier de diagnostic technique

Un dossier de Diagnostic Technique sera annexé au bail. Il est fourni par le bailleur et contient :

- le diagnostic de performance énergétique (DTE),
- l'état des risques naturels (ERN).
- constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

2 – Autres

Sont et demeureront annexés au présent contrat, les documents suivants dont copie a été remise au Locataire qui le reconnaît :

- Acte de caution solidaire,
- Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (état des lieux contradictoire ou par huissier),
- Listes des réparations locatives et des charges récupérables définies par décrets en Conseil d'Etat (le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986 et le Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986)
- Attestation d'assurance multirisques habitation.

CHAPITRE V – FRAIS / HONORAIRES

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux.

RAYES NULS :

Mots :

Lignes :

lu et approuvé


lu et approuvé
