



BAIL D'HABITATION NON MEUBLÉE



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Animée par un Financier Indépendant

A handwritten signature in black ink.

Bail d'Habitation Non Meublée

Le contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation et mixtes. Les dispositions d'ordre public de la loi imposent la rédaction d'un contrat écrit (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3). Les parties sont libres de conclure le bail par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

Préalablement à l'établissement du bail, le propriétaire, ou son mandataire, ne peut refuser de louer son logement à un locataire potentiel, pour des motifs discriminatoires, liés à ses origine, patronyme, apparence physique, lieu de résidence, grossesse, sexe, caractéristiques génétiques, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, orientation sexuelle, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance à une ethnie, nation, race ou religion. Pour éviter de telles discriminations, il ne peut non plus lui être demandé, avant la signature du bail, de fournir certains documents (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22-2, mod. par L. n° 2007-290, 5 mars 2007, art. 35 et art. 225-1 du Code pénal).



Entre les soussignés,

Bailleur personne physique :

Monsieur Philippe ZAWIEJA représenté par Monsieur Philippe FLORENT – CENTURY 21 Mazaudon Immobilier 20 rue Wilson 24000 PERIGUEUX.

Si le logement loué appartient à une indivision, le ou les indivisaires titulaires d'au moins les 2/3 des droits indivis peuvent conclure ou renouveler les baux d'habitation. En présence d'un logement démembré, l'usufruitier peut consentir un bail sur le logement sans qu'il lui soit nécessaire de recueillir l'accord du nu-propiétaire. Lorsque le bail porte sur un bien commun, il peut être passé par un seul conjoint (C. civ, art. 1425). Dans l'hypothèse d'un mineur non-émancipé, le contrat devra être signé par l'administrateur légal (C. civ, art. 389 et s.). Dans l'hypothèse d'un majeur en tutelle, le bail sera signé par le tuteur (C. civ, art. 492)

Ci-après dénommé « le bailleur ».

Le mandataire du bailleur est l'agence CENTURY 21 MAZAUDON IMMOBILIER - Monsieur Philippe FLORENT – SIREN : 319789756 – 20 rue du Président Wilson 24000 PERIGUEUX – Tél : 05 53 35 67 67 – Mail : mazaudon@century21france.fr

Titulaire du mandat n°234 et de la carte professionnelle n°481 portant la mention « Gestion immobilière » délivrée par la préfecture de la Dordogne le 11/07/2006 garantie par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS et pour un montant de 340 000 €

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEARISK sous le n° de police 120 137 405.

N° d'immatriculation à l'ORIAS pour son activité d'intermédiaire en opérations d'assurance : 130 05 876

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

Parapho PN (F)

Et

• En présence des locataires :

L'époux, même non signataire du bail, et quel que soit le régime matrimonial des époux, est réputé être co-titulaire du bail (article 1751 du Code civil). Le bailleur est donc tenu d'effectuer toutes notifications ou significations à chacun des époux. Cette disposition s'applique également aux partenaires liés par un PACS.

Mademoiselle Nadège PINCELLOTTI demeurant 4 rue GEORGES BRAQUE 87100 LIMOGES

Née le 19/07/1982 à LIMOGES

Profession : Employée commerciale

Nationalité : FRANCAISE

ET

Monsieur Fabrice COLLET demeurant 4 rue GEORGES BRAQUE 87100 LIMOGES

Né le 27/08/1981 à LIMOGES

Profession : Auto-entrepreneur

Nationalité : FRANCAISE

Ci-après dénommé « le preneur »,

L'état civil et la capacité du ou des locataires doivent être vérifiés avec soin à l'aide d'une carte d'identité ou d'un livret de famille. Pour les mineurs non-émancipés, le bail devra être signé par l'administrateur légal. En présence d'un majeur en tutelle, le contrat sera signé par le tuteur.

LOCAUX LOUES :

Maison individuelle :

Appartement :

Situation : immeuble sis à :

Résidence Les Jardins de la Colline 1 – 8 rue du Claud Fardeix – B49 - 24750 TRELISSAC

Un appartement d'habitation T3 comprenant : une entrée avec placard, une pièce principale avec une cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains et un WC.

Balcon. Parking couvert n°176 et parking extérieur n°89

Chauffage électrique individuel

Eau froide individuelle

Bâtiment : B

Etage : 2^{ème}

Porte : 49

Lot N° : 35 Représentant 125/10000èmes des tantièmes généraux de l'immeuble.

Surface habitable : 54,40 m2

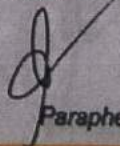
Equipements à usage commun :

Chauffage collectif : Fioul – Gaz – Charbon – Electricité

Autre énergie :

Eau chaude collective Gardiennage Interphone Ascenseur Antenne TV

Espace(s) vert(s) Stationnements Aire(s) de jeu Autre : Piscine


Paraphé PN CF

Locaux annexes :

Parking extérieur lot N° 93
Parking couvert lot N°18

Pour 3/10000èmes Tantièmes généraux
Pour 7/10000èmes Tantièmes généraux

Pour une maison individuelle :

Raccordement au tout à l'égout : Références cadastrales : Surface du terrain :

Assainissement individuel : Fosse septique - Fosse toutes eaux - fosse étanche

Abri de jardin - Portail automatique - Piscine - Autre :

Cuve à Fioul d'une contenance de Litres

Citerne de Gaz d'une contenance de Litres

Il est conseillé de préciser que le logement est loué à titre de résidence principale c'est-à-dire un logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne au sens du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette condition peut être essentielle dans certains cas pour le bailleur afin de bénéficier de certains avantages fiscaux en matière d'investissement locatif. Ainsi, en cas de non-respect de cette condition, le bailleur pourrait engager la responsabilité contractuelle du preneur. La loi impose l'obligation pour le propriétaire de délivrer à son locataire un logement décent, dont les caractéristiques sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 JO, 31 janv. La désignation des lieux doit être complète et comporter, en tout état de cause, la consistance de la chose louée, la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun (♦ L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3).

• Destination des locaux :

Résidence principale

OUI NON

à usage d'habitation

à usage mixte d'habitation et professionnel

Profession :

Le locataire déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessus énumérés.



En cas de conclusion d'un bail mixte, il conviendra de vérifier pour un immeuble soumis au statut de la copropriété, que le règlement de copropriété le permet, notamment qu'il n'existe pas de clause d'habitation exclusivement bourgeoise. Il sera préférable, en cas de bail mixte, de préciser l'activité du locataire (ex. : avocat, architecte, médecin, etc.).

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

NEANT

Paraphe PN CF

1 - Durée

Le contrat est conclu pour une durée de : 3 ans
à compter du 03/03/2015, qui prendra fin le 02/03/2018

2 - Tacite reconduction – Renouvellement

A l'expiration du bail, le bailleur ou le locataire pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la Loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de tacite reconduction, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la Loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

La durée minimale du bail est de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique ou lorsqu'il est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou lorsqu'il s'agit d'une indivision, et de 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale (art. 10 de la loi du 6 juillet 1989) ; il s'agit de durées minimales qui peuvent être dépassées. Par exception, quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans et d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués.

En principe, la date d'effet du contrat est la date de sa signature, mais une autre date peut être stipulée. La date d'effet est la date à partir de laquelle le locataire a la libre disposition du bien.

3 - Congé au terme du contrat

En respectant un préavis de 6 mois avant l'échéance du contrat ou de son renouvellement, le bailleur peut donner congé. Ce congé devra être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations principales lui incombant. Le congé devra indiquer le motif allégué et :

En cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la Loi.

En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé s'accompagne d'une offre de relogement lorsqu'à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas si le bailleur est âgé, à la même date d'échéance du bail, de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. La condition d'âge et/ou de ressources est remplie dès lors qu'un seul des bailleurs en satisfait les conditions.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La personne physique signataire du congé adressé doit avoir qualité pour délivrer cet acte qui doit être réceptionné par la totalité des locataires avant le début du préavis de six mois.

4 - Loyer

Informations préalables :

Référence selon arrêté préfectoral des tarifications, Commune de : **PERIGUEUX**

Année de référence: **2014**

Prix au mètre carré de surface habitable de l'année de référence : **11 € TTC**

Loyer de référence :€/M2 de surface habitable

Loyer de référence majoré :€/M2 de surface habitable

Loyer de référence minoré :€/M2 de surface habitable

Dernier loyer hors charges du précédent locataire : **NON GESTIONNAIRE**

Date de la dernière quittance : **NON GESTIONNAIRE**

Le logement est neuf ou n'était pas loué depuis plus de 18 mois

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **382 € (Trois cent quatre-vingt-deux euros)** payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le locataire s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par le bailleur. Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

Le bail prenant effet le 03/03/2015, le loyer de ce mois est calculé de la façon suivante : $420 \times 29 / 31 = 392,90 \text{ €}$

A compter du 1^{er} Avril 2015, les loyers interviendront mensuellement et d'avance.

5 - Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste limitative des charges récupérables auprès du locataire. Ce texte est d'ordre public, il ne peut y être dérogé.

Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de : **38 € (Trente-huit euros)** et d'une régularisation annuelle.

• *Si le logement est situé dans une maison individuelle ou dans un immeuble non soumis au statut de la copropriété :*

Le locataire reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation

• *Si le logement est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, indiquer :*

Le locataire reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou du budget prévisionnel

Pour la provision de charges, la communication des résultats antérieurs est prévue par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.



6 - Quittance

Le loyer se décompose comme suit :

Loyer	382,00 €
Provision pour charges	38,00 €
Total mensuel	420,00 €

- Le locataire souhaite que la quittance lui soit transmise par email et donne à cet effet son adresse mail personnelle :
- Autre :

7 - Clauses de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat, y compris pour les périodes renouvelées.



La solidarité s'applique d'office pour les couples mariés (♦ C. civ., art. 220) et ceux titulaires d'un pacte civil de solidarité (♦ C. civ., art. 515-4, al. 2). En cas de congé d'un des colocataires, celui-ci resterait tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail au moment de la délivrance du congé, et de ses suites éventuelles comme par exemple les sommes dues au titre des travaux de remise en état du logement, au même titre que le(s) colocataire(s) resté(s) dans les lieux et ceci pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Cette solidarité prendrait toutefois fin si un nouveau colocataire expressément accepté par le bailleur figurait au présent contrat.

8 - Révision du loyer

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice du taux d'évolution qui lui serait substitué.

En pratique, le choix de l'indice de référence portera sur la dernière valeur de l'indice publiée à la date de signature du contrat et comportera l'indication du trimestre et de l'année de référence ainsi que le taux de cet indice, la révision se faisant alors entre les indices du même trimestre de chaque année. La loi prévoit qu'à défaut d'indication de l'indice de référence, il convient de prendre en compte la date de la dernière valeur de l'indice publiée à la date de signature du contrat.

L'indice de base est celui du 4^{ème} trimestre 2014, dont la valeur s'établit à 125,29, et celui qui sert à la révision, est celui du même trimestre de chaque année de sorte que la révision doit être ainsi calculée :

$$\text{Loyer de base X } \frac{\text{IRL du trimestre concerné}}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

9 - État des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution. En cas de désaccord sur l'état des lieux, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié. L'huissier avise les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Cet état des lieux devra être dressé en autant d'exemplaires que de parties inscrites au bail.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

La loi impose aux bailleurs la fourniture d'un détecteur de fumée et la vérification de son bon fonctionnement doit être effectuée lors de l'état des lieux ; l'entretien courant des détecteurs de fumée restant à la charge de l'occupant. 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.

10 - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au contrat.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être communiqué au locataire pour les contrats signés ou renouvelés. Le DPE devra être établi par un diagnostiqueur dont les compétences ont été certifiées et couvert par une assurance.

11 - CREP – « Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

Un constat de risque d'exposition au plomb est annexé au contrat pour tout immeuble achevé avant le 1^{er} janvier 1949.

→ Si l'immeuble se situe dans une zone sismique et/ou dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé :



12 - État des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat.

Ces documents doivent être annexés au contrat lorsque l'immeuble est situé dans une zone de sismicité et/ou inclus dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé. La liste des communes concernées est disponible sur le site du ministère de l'écologie et du développement durable.

Quelle que soit la zone, sont mentionnés les sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles.

13 - Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

Le décret 2011-629 du 5 juillet 2011, prévoit l'obligation faite aux propriétaires d'un logement situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, de tenir à disposition de l'occupant un Diagnostic Amiante Parties Privatives.

14 - Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 précise qu'un état intérieur de l'installation des dispositifs d'électricité et de gaz devra être annexé au bail afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (document à fournir selon décret).

15 - Dépôt de garantie

Le locataire verse :

- au bailleur
 à son mandataire

qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de 382,00 € (Trois cent quatre-vingt-deux euros), représentant un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Le dépôt de garantie ne sert pas à payer le dernier loyer.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée. Il sera déduit du dépôt de garantie toute somme dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où le logement se situerait en copropriété, le bailleur pourra conserver une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour couvrir les charges en attente de leur liquidation, le solde du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

En cas de cotitularité du présent bail le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux.

Si le propriétaire perçoit le dépôt de garantie, il est seul responsable de sa restitution.

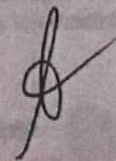
Le locataire devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation.

Le montant maximal du dépôt de garantie est de 1 mois de loyer. Lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois, aucun dépôt de garantie ne peut être prévu.

→ Pour un contrat de cautionnement :

16 - Caution

NEANT



17 - Conditions particulières

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir (exemples : entretien d'une piscine, servitudes d'accès etc.)

18 - Jouissance des locaux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance, le logement devant respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

→ **S'il s'agit d'un immeuble en copropriété :**

En particulier, le locataire respectera les clauses du règlement de copropriété, dont il a reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions du syndicat de copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

→ **S'il existe un règlement intérieur :**

Il s'engage en outre à respecter le règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.

19 - Transformation des locaux

Le locataire ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, le bailleur pourra :

- soit accepter la restitution des locaux tel quel
- soit exiger leur remise en état conformément à l'état des lieux d'entrée
- soit exiger le versement d'une indemnité compensatrice

Si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du locataire.

20 - Entretien et réparations des locaux

Le locataire devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.

21 - Travaux

Le locataire devra (sans préjudice de la convention conclue sur le fondement de l'article 17 e) de la loi de 1989 stipulée dans l'article 7 ci-dessus), laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.



22 - Visite des locaux

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le bailleur ou son mandataire visiter la chose louée, en vue de sa vente ou de sa relocation, chaque jour ouvrable, durant deux heures qui seront fixées par lui entre heures et heures.

23 - Dégradation des locaux

Le locataire devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
Le locataire accepte la grille de vétusté ci-annexée.

24 - Assurance

Le locataire devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.

25 - Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

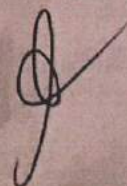
26 - Résiliation par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les zones tendues, le délai de préavis du locataire souhaitant résilier son bail est réduit à un mois.

La durée du préavis est également réduite à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, d'obtention d'un premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire, lorsque l'état de santé de celui-ci constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile, lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ou enfin si le locataire s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation. Le locataire devra justifier des motifs du préavis réduit à un mois lors de l'envoi de son congé. A défaut le délai applicable au congé sera maintenu à trois mois.

L'obligation de payer les loyers est maintenue jusqu'au terme du bail et ce, même si le locataire libère effectivement les lieux avant la date de départ résultant du congé qu'il a notifié au bailleur, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord express du bailleur.



27 - Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé. De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de 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, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance en référé.

La loi de prévention contre la délinquance a voulu améliorer le dispositif de lutte contre les troubles de voisinage particulièrement lorsqu'il émane du locataire. Ainsi, une clause prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas de défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement les lieux loués.

28 - Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

Le bailleur doit informer le locataire sur les moyens de réception des services de télévision dans l'immeuble.

Les locataires doivent être informés de la possibilité qui peut leur être offerte de bénéficier d'un service antenne numérique lorsque l'immeuble ne dispose plus d'une antenne râteau. Dès lors que la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit informer son locataire des modalités de réception des services de télévision. L'information fournie doit être annexée au contrat de bail lors de sa signature ou de son renouvellement.

Option 1 :

L'installation ne permet pas de recevoir les services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre.

Option 2 :

L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique. Un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision.

Option 3 :

L'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique nécessite de s'adresser au distributeur du service antenne numérique. Les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour en bénéficier sont les suivantes : *(nom et adresse du distributeur)*.

.....

29 - Élection de domicile

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ.



Paraphe

PN CF

Page 12 sur 18

30 - Honoraires

Les honoraires sont dus par le bailleur et par le locataire pour les locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et conformément aux dispositions du décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué :

Zone « très tendue » Zone « tendue » Zone « non tendue »

Année de référence : 2014

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	8 € TTC
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux	3 € TTC

Honoraires à la charge du locataire :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	435,20 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	163,20 € TTC

Honoraires à la charge du bailleur :

Honoraires d'entremise et de négociation	0 € TTC
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	435,20 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	163,20 € TTC

Taux de TVA actuellement en vigueur 20%.

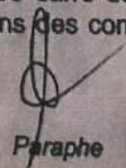
Ces honoraires sont dus à l'agence CENTURY 21 MAZAUDON IMMOBILIER – 20 rue du Président Wilson – 24000 PERIGUEUX.

Afin de tenir compte de la réalité du marché, les honoraires prévus par le décret n°2014-843 du 25 Juillet 2014 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 Mars 2014, sont réduits de 36,16 % pour ne pas excéder 1 mois de loyer hors charges pour chaque partie.

Article 5-1 de la Loi : « I -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 fixées 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 fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la réalisation de la prestation.

Paraphé  PNC F Page 13 sur 18

Fait à PERIGUEUX, le 03/03/2015

en 2 exemplaires.

Autant d'exemplaires qu'il y a de parties à l'acte.

Signature du bailleur ou de son représentant



Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Signature du locataire

"Lu et approuvé"

Jimcelloth

Lu et approuvé
[Signature]

S'il y a plusieurs bailleurs ou locataires, la même mention s'impose pour chacun d'eux.



[Signature]
Paraphe PN CF

Pièces Annexes

Annexe 1

Grille de vétusté.

Annexe 2

L'état des lieux établi à l'occasion du présent bail.

Annexe 3

Le dossier de diagnostic technique comprenant :

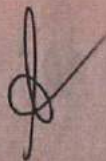
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du CCH
- L'Etat des Risques Miniers Naturels et Technologiques (ERNMT) le cas échéant

Annexe 4

Le règlement de copropriété

Annexe 5

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.
Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

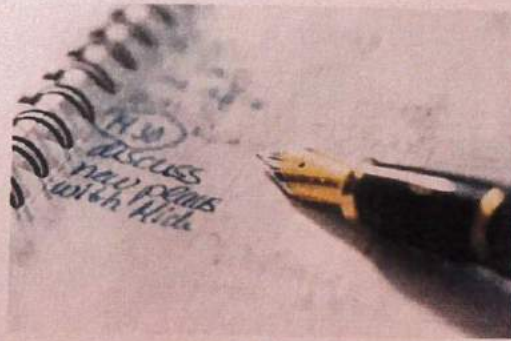


GRILLE DE VÉTUSTÉ

Le locataire rembourse le coût de remise à neuf des éléments qu'il dégrade, minoré de la vétusté.

Catégorie d'équipement	Equipement	À partir de la date de mise en place de l'équipement neuf, le locataire doit 100% pendant une franchise de	Minoration annuelle après la période de franchise	Minoration maximum	
Sanitaire et chauffage	Mécanisme de chasse d'eau	1 an	20 %	80 %	
	Cabine de douche monobloc	2 ans	10 %		
	Robinetterie et accessoires		8 %		
	Bouche VMC		6 %		
	Chauffe eau (gaz et électrique)		4 ans		5 %
	Evier inox				
	Réservoir chasse d'eau				
	Cuvette WC				
	Bac à douche				
	Evier en grès				
	Lava-bo		5 ans		4 %
Radiateur (fonte et acier)	5 ans		4 %		
Revêtements muraux	Peinture, papier	2 ans	18 %	80 %	
Revêtements de sols	Aiguilleté	2 ans	16 %	80 %	
	PVC en lés		8 %		
	PVC en dalles		6 %		
	Carrelage (sol et mur)		5 ans		4 %
	Parquet (ponçage et vitrification)		2 ans		10 %
	Parquet stratifié		4 ans		5 %
Menuiserie et serrurerie	Store (intérieur et extérieur)	2 ans	10 %	80 %	
	Porte de placard		6 %		
	Meuble sous évier		10 %		
	Serrure et accessoires et quincaillerie		6 %		
	Menuiserie extérieure		5 ans		4 %
	Porte palière et porte intérieure		4 ans		5 %
	Volet et accessoires		4 ans		5 %
Electricité	Appareillages	2 ans	6 %	80 %	
	Convecteur				
	Réfrigérateur				
	Plaque de cuisson				

Application : Un locataire reste 6 ans. Il a détruit le convecteur qui était neuf à son arrivée. Après les 2 ans de franchise, le convecteur perd pendant 4 ans une valeur de 6 % par an. La perte de valeur est de $4 \times 6 \% = 24 \%$. Le locataire doit 76 % de la remise à neuf.



CENTURY 21 GARANTIT LA PROTECTION DES INFORMATIONS PERSONNELLES

Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes pourront être saisies dans un fichier informatique pour assurer la gestion conformément à la norme simplifiée n°21 du 18 Décembre 2003 éditée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont destinées à l'agence pour la gestion, et à Century 21 France sous une forme anonymisée à des fins statistiques. Conformément à la loi du 6.01.78 modifiée par la loi n° 2004-801 du 6.08.04, chaque contractant, personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du dirigeant de l'agence, que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées.

PN CF