

# CONTRAT DE LOCATION

- DE UN AN  
 DE TROIS ANS  
 DE SIX ANS \*

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989  
modifiée par la loi ALUR

## AVEC LA CAUTION DE

M. GROSSEAU  
Adolc  
ci-après dénommé  
LA CAUTION

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. DUCOMBS Michel  
demeurant à 32, route du  
Syrien  
65190 Mascaras

personne physique/morale (1) ; ci-après  
dénommée "LE BAILLEUR"

d'une part,

M. Suy Julien  
(2)

demeurant à route du lac 65190 Mascaras  
ci-après dénommé(s) : "LE(S) PRENEUR(S)" ou "LE(S) LOCATAIRE(S)" d'autre part,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :** Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes.

## DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS

Appartement - Maison individuelle \_\_\_\_\_ (1)  
sis à \_\_\_\_\_  
Rue \_\_\_\_\_ Bâtiment \_\_\_\_\_ Appartement n° \_\_\_\_\_

### COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS

1 cuisine -  
1 salle de bain  
1 WC  
2 chambres

1 escalier et  
terrace couverte 35 m<sup>2</sup>  
Jardin au Nord contigu à  
la localité

### TRAVAUX RÉCENTS

Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement :

Nature : évaluation d'incombants

Montant : \_\_\_\_\_

### SUPERFICIE HABITABLE

Superficie habitable de la chose louée : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

GARAGES : \_\_\_\_\_

DÉPENDANCES : \_\_\_\_\_

### PARTIES - ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN

- Gardiennage  Ascenseur  Chauffage collectif  Antenne TV collective   
 Interphone  Vide-ordures  Eau chaude collect.  Espace(s) vert(s)

Cour commune

### DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS :

HABITATION PRINCIPALE EXCLUSIVEMENT \_\_\_\_\_ (1)

HABITATION ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION LIBÉRALE DE \_\_\_\_\_ (1)

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

## DURÉE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi, le contrat aura une durée de :

- BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" ou "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE"  
3 ans au moins ; il prendra effet le 01/09/2020 pour se terminer le 01/09/2023  
 1 an ou plus, sans excéder 35 mois ; il prendra effet le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_

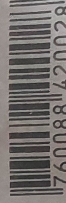
motivé par l'effet suivant

- BAILLEUR "PERSONNE MORALE"  
 6 ans au moins ; il prendra effet le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_

\* Si le bailleur est une personne morale, hormis celles de l'art. 13 de la loi du 6 juillet 1989, la durée est de 6 ans.

(1) Rayer la mention inutile.

(2) Eventuellement autre personne participant à l'acte, par exemple : co-locataires ou personne se portant caution.



3 760088 420028

## CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées pages 2 et 3 et aux prix, charges et conditions suivantes:

LOYER MENSUEL INITIAL *Trois cent cinquante* € Somme en toutes lettres  
PROVISION SUR CHARGES *vingt euros* €  
Charges locatives *trois cent soixante dix* €  
(les pièces justificatives des charges doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois)  
TOTAL MENSUEL \_\_\_\_\_ €

Ancien loyer \_\_\_\_\_ €  
(uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail)  
Payable d'avance le \_\_\_\_\_ de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire, \_\_\_\_\_ comme indiqué aux \_\_\_\_\_

REVISION DU LOYER: Le loyer sera révisé chaque année le \_\_\_\_\_ trimestre \_\_\_\_\_ VALEUR: \_\_\_\_\_  
CONDITIONS GÉNÉRALES, L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS étant celui du \_\_\_\_\_  
LA PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES sera recalculée chaque début d'année selon l'état provisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire.

DÉPÔT DE GARANTIE: Il est fixé à la somme de *350€* correspondant à un mois de loyer. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

HONORAIRES: Seuls les frais d'agence consécutifs à l'état des lieux, à la rédaction du bail, à la visite du logement et à la constitution du dossier du locataire seront partagés entre ce dernier et le bailleur. Pour le reste, l'ensemble des honoraires de mise en location devra être acquitté par le propriétaire.

## JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER

MONTANT DU LOYER (indiqué plus haut): il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 a) et de l'article 17 b) de la loi du 06.07.1989. Cependant pour les baux contractés entre le 01.08.2013 et le 31.07.2014 et UNIQUEMENT dans les communes mentionnées par l'annexe du décret n° 2013-689 du 30.07.2013 fixant un montant maximum d'évolution des loyers, conformément à l'article 18 de la loi, le loyer des logements vacants définis à l'article 17 b) ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé dans les limites prévues à l'article 17 d), sauf dans les cas suivants:

- Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises;

- Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes:

- 1 - La moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables déterminé selon les modalités prévues à l'article 19 de la loi du 06.07.1989 et le dernier loyer appliqué au précédent locataire;
- 2 - Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la fin du dernier contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

## CLAUSE EXPRESSE (3)

*Prix en chaise du logement en état en m'engageant à remettre en état après arrangement avec le propriétaire*

## PIÈCES ANNEXES

- L'état des lieux
- Les extraits du règlement de copropriété
- Un dossier de diagnostic technique
- Le diagnostic de performance énergétique
- 
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- L'état des risques naturels et technologiques
- Une information sur les moyens de réception des services de télévision
- Acte de caution solidaire

Approuvant:

\_\_\_\_\_ lignes

\_\_\_\_\_ mois

\_\_\_\_\_ rayés nuls

SIGNATURE DES PARTIES (signer séparément chaque exemplaire)

Contrat de location fait et signé à *Mascara* en \_\_\_\_\_ originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

LE BAILLEUR  
ou son Représentant  
Signature précédée de la mention  
"manuscrite" "Lu et Approuvé"  
*(Signature)* Lu et Approuvé

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et Approuvé"  
*(Signature)*

LA CAUTION (4)  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et Approuvé, Bon pour caution solidaire"  
*Lu et Approuvé*  
*Bon pour caution solidaire*  
*(Signature)*

(3) Fournir à une annexe au présent contrat dans le cas où les parties ont convenu de travaux à exécuter par le bailleur ou le preneur, conformément aux articles 6, 4 et 7 de la loi du 6 juillet 1989.

(4) Emplacement disponible pour une caution. En ce cas annexer au contrat de location un acte de caution solidaire établi sur formule modèle 410.

**ÉTAT DES LIEUX**

ENTRÉE  SORTIE

**ADRESSE DU LOGEMENT**

Rue 10 route du lac

N° ..... Bât. ....

Code postal 65000 Ville MASCARAS

Le preneur s'engage à restituer les lieux à sa sortie de jouissance, dans l'état où ils se trouvaient au moment de son entrée, dans l'état où ils se trouvaient au moment de son entrée.

LES RÉSULTATS DE CET EXAMEN SONT CONSIGNÉS CI-APRÈS :

**A. - EXAMEN DES DIVERSES PIÈCES (3)**

PIÈCES	SOL	PLAFOND	MURS	EQUIPEMENT
ENTRÉE				
SÉJOUR	Sale	Sale	Sale	Rien Peinture à faire
CHAMBRE 1	Sale BE	Sale	Sale	Rien Peinture à faire
CHAMBRE 2	Sale	Sale	Sale	Rien radiateur électrique
CHAMBRE 3				
CHAMBRE 4				
CHAMBRE 5				
CUISINE	Sale	Sale	Sale	Robinet de l'évier + meuble sous cuis - 2 portes Radiateur Rob. ancien - Sale
W.C.	Sale	Sale	Sale	Neus -
Combus				
SALLE DE BAINS OU SALLE D'EAU	SOL Sale	PLAFOND Sale	MURS Sale	pas de radiateur SDB
	BANNE	DOUCHE Cabine Robinet thermostatique	BIDET	1 Sale VTC-

DRESSE ENTRE :  
M DUCOMBS Michel demeurant à 32 route des Pyrénées  
Et M GUW Salien résidant domicile dans les lieux loués, ci-après dénommé "le locataire"  
D'UNE PART  
D'AUTRE PART

Les parties ont en commun et contradictoirement procédé à l'examen des diverses pièces et dépendances de l'appartement/la villa (1) dont le bailleur consent au preneur la location exclusivement à l'usage d'habitation bourgeoise (2)

à compter du 01/09/2020

BE : meublé  
S : sale / état  
BF : bon fonctionnement  
D : droite  
ME : mauvais état

DE : double vitrage  
DI : double isolation  
RG : rampes  
NV : non vérifié

**B. - EQUIPEMENT**

- INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL : Chauffage électrique  
- INSTALLATION ELECTRIQUE :  
- CELLIER :  
- GARAGE OU PARKING :

**C. - EXTÉRIEURS**

FERMETURES 2 clefs porte d'entrée  
CLOTURE 1  
BOITE A LETTRES 1 + 2 clefs

JARDIN - PELOUSE	<u>1</u>	PORTAIL ET PORTILLON	<u>1 -</u>
TOITURE ET CHEMINÉES (4)		SONNERIE	
PERRON		ALLÉES ET BORDURES	

**D. - PARTICULARITÉS (5)**

**E. - RELEVÉ DES COMPTEURS**  
ELECTRICITÉ : 30923 N° 27686  
Gaz : ✓

Le présent état des lieux, établi et accepté contradictoirement entre les parties, fait partie intégrante du contrat de location dont il ne peut être dissocié.

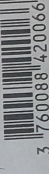
en 2 exemplaires le 11/09/2020

FAIT A MASCARAS  
Guw Salien LE BAILLEUR, Lu et approuvé (6)  
Michel Ducombs LE PRENEUR, Lu et approuvé (6)

Approuvant  
lignes .....  
mots .....  
rayés nuls .....  
(Signature)



(5) Indiquer dans cette rubrique les particularités qui pourraient être demandées par l'une ou l'autre des parties, le présent état des lieux ne pouvant être dissocié de l'acte de location.  
(6) A titre de formalité.



# ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

## JE SOUSSIGNÉ :

M. BROSSEAN Adèle  
né le 29/10/1986 à Carpen Tracy  
demeurant à Au Mac 32140 Bezues-Bajon

déclare avoir participé EN TANT QUE CAUTION à la négociation et à la signature de l'acte suivant :

## NATURE DE L'ACTE

CONTRAT DE LOCATION

Conclu le : 01/09/2020 entre :  
M. Guy Julien Locataire, d'une part  
et M. Ducombs Michel Bailleur, d'autre part  
Représenté par son mandataire  
M. \_\_\_\_\_

## RAPPEL DES PRINCIPALES CONDITIONS DE LA LOCATION

Appartement - Maison individuelle \_\_\_\_\_ (1)  
sis à \_\_\_\_\_  
adresse 10 route du Lac  
DURÉE DE LA LOCATION : 3 années éventuellement renouvelables ou reconductibles prenant effet le 01/09/2020  
Loyer mensuel initial : 350€ révisable chaque année selon l'indice de référence des loyers.  
Provision mensuelle pour charges : 20€

## DÉCLARATION DE LA CAUTION

Je déclare me porter caution solidaire des engagements pris par M. R. Guy Julien dans l'acte ci-dessus défini et m'engage à garantir la satisfaction de toutes ses obligations, sans bénéfice de discussion, pour le paiement de toutes les sommes, loyers éventuellement révisés, indemnités, charges, réparations, frais éventuels de procédure et plus généralement de tout ce qu'il pourrait devoir en vertu de l'acte précité.

Le présent cautionnement est donné pour une durée de 3 ans (2)

Je déclare avoir reçu un exemplaire original de l'acte précité et être ainsi totalement informé de la nature et de la portée de mon cautionnement et de l'étendue de mon obligation.

Ci-après : Mention manuscrite de la caution ➔

1. Rayer la mention inutile.
2. Par exemple :  
Pour la durée du contrat initial et de son premier renouvellement éventuel.



3 760088 420073

## MENTION MANUSCRITE DU SOUSSIGNÉ

JE LE CONFIRME en recopiant de ma main la mention ci-après :

Bon pour caution solidaire de toutes les sommes, loyers, indemnités, charges, frais de réparation et de procédure qui pourraient être dus par M... en vertu de l'acte précité dont je déclare avoir reçu un exemplaire, le loyer initial étant fixé à €... révisable chaque année selon l'indice de référence des loyers.

Je déclare parfaitement connaître la nature et l'étendue de l'obligation que je contracte et avoir été informé 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.

Bon pour caution solidaire de toutes les sommes, loyers, indemnités, charges, frais de réparation et de procédure qui pourraient être dus par MR Guy Julien, en vertu de l'acte précité dont je déclare avoir reçu un exemplaire, le loyer initial étant fixé à 350€ révisable chaque année selon l'indice de référence des loyers. Je déclare parfaitement connaître la nature et l'étendue de l'obligation que je contracte et avoir été informé 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.

## SIGNATURES

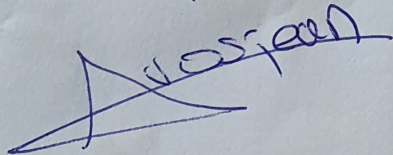
Fait à Mascaras  
en deux exemplaires

le 01/09/2020

### La caution

Signature précédée de la mention "lu et approuvé".

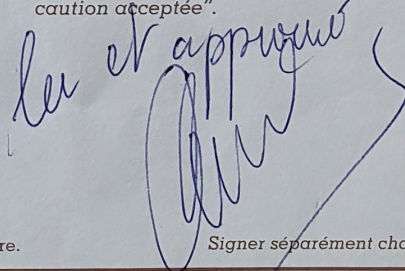
lu et approuvé



### Le créancier ou son mandataire

Signature précédée de la mention "lu et approuvé, caution acceptée".

lu et approuvé



Pièce à joindre : copie d'une pièce d'identité de la caution signataire.

Signer séparément chaque exemplaire.