

Entre les soussignés :

M Duprat Raimon SEI Vie Loisirs

personne physique, personne morale* demeurant à 30 Av. de Talleyrand vic Bigane

Ci-après dénommé (e) (s) "Le Bailleur" d'une part.

M Paulimbene Epistémique demeurant à 30 B. Av. de Talleyrand vic Bigane

Ci-après dénommé (e) (s) "Le Locataire" d'autre part.

(* Une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou une indivision.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue aux clauses et conditions ci-après énoncées au locataire qui accepte les lieux ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse des locaux loués :

N° 30 B Bât. Appt. Rue de Talleyrand vic Bigane Ville Code postal 65500

Zones d'exposition au bruit (Art.L147-5 du Code de l'urbanisme) : (2)

Dans le cas où les lieux loués se situent aux abords d'un aéroport civil ou militaire figurant sur une liste établie par Arrêté ministériel le bailleur déclare que les lieux loués sont situés dans une zone de bruit : A B C

Locaux et équipements d'usage privatif

NATURE : Appartement Maison individuelle (1) SUPERFICIE APPROXIMATIVE : 70 m²

Composition des locaux loués :

1 salle de séjour + cuisine | 1 salle de bain 2 chambres + 1 WC | 1 Abris de jardin

Parties, équipements et accessoires d'usage communs (2)

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

Destination des lieux : (1)

- à usage exclusif d'habitation principale
 - à usage mixte, habitation et professionnel, pour la profession libérale de
- Il est expressément interdit au locataire d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

DURÉE

Le contrat est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives à compter du 1 Mai 2008 qui prendra fin le 31 Mars 2011

Le contrat est prolongé jusqu'au 31 Mars 2016
Le contrat est prolongé jusqu'au 31 Mars 2021

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de Mensuel de 615 + 45 € de charges payable mensuellement et d'avance le 1er de chaque mois, par termes de virement bancaire au bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire. Le premier paiement est fixé au

JUSTIFICATION DU LOYER (2)

- I - Le montant du loyer a été librement fixé entre les parties.
- II - Le montant du loyer a été réévalué en application de l'article 17 c) de la loi.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, de plein droit et sans formalités, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national INSEE mesurant le coût de la construction. La moyenne sera calculée chaque année avec le dernier indice publié à la date anniversaire des présentes et les trois indices précédents et comparée, pour calculer la variation du loyer, avec la moyenne des quatre indices précédents.

CONTRAT



TACITE RECONDUCTION-RENOUVELLEMENT

À défaut de congé, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au congé, une offre de renouvellement, pour une durée de trois ans et un prix conforme aux dispositions légales et réglementaires.

À défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnés suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de trois ans.

CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Pour l'échéance du contrat, le bailleur peut donner congé, à la condition de le justifier par l'un des trois motifs prévus par la loi, à savoir soit sa décision de vendre le logement, soit celle de le reprendre pour l'habiter ou le faire habiter soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur indique le motif pour lequel il est délivré.

Le congé doit, à peine de nullité, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, 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. À 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 ses 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. Lorsque le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, la nouvelle offre qui doit être notifiée au locataire est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception, l'offre n'ayant pas été acceptée dans ce délai étant 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. Ce droit de priorité accordé par la loi au locataire n'est cependant pas applicable aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième 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 des immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur pour reprise pour habiter doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire avec lequel 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 congé doit s'accompagner d'une offre de relogement qui doit correspondre aux critères définis par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, dans le cas où, à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de 70 ans et dispose, au moment de la notification du congé, de ressources annuelles inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance sauf lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 60 ans ou lorsque ces ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance. 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 en respectant un préavis de six mois.

RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signification par acte d'huissier, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois. Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire, s'il est âgé de plus de 60 ans, justifie un changement de domicile ou enfin lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an, à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code Civil
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

DISPOSITIONS DIVERSES

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à l'adresse indiquée ci-dessus.

ENREGISTREMENT ET FRAIS

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par une des parties, les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le locataire qui s'y oblige. Les frais exposés pour la conclusion du présent bail ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, lors de la remise des clefs et de leur restitution. L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir :

- Le locataire reconnaît que le logement qui lui est loué est décent, qu'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et qu'il est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il prend donc les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance.
- Il ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement et par prêt, à aucune personne autre que chacune de celles reconnues par la loi comme susceptibles de bénéficier du transfert du contrat de location au cas de décès ou d'abandon de domicile du titulaire du bail.
- 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 et de l'exécution de l'ensemble des conditions au présent contrat.
- Il ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut d'un tel accord, il devra laisser les lieux, à son départ des lieux, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif ; au cas de transformations non autorisées ou de transformations autorisées mais réalisées sans respecter les règles de l'art et de sécurité qui 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.
- Il 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° 87-713 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 sans délai toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.
- Il devra 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. Si les travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail pourra être diminué, à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
- Il 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 visiter la chose louée, en vue de sa vente, chaque jour ouvrable, durant deux heures.
- Il 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.
- Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer pour une somme suffisante 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, conformément aux dispositions de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur.
- Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de toute personne et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- Il devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes les contributions personnelles, taxe d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.
- Il devra avant son départ des lieux justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable. Il devra en outre indiquer sa nouvelle adresse au bailleur.
- Il devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble ou au règlement de copropriété s'il en existe, et satisfaire en conséquence aux observations ou injonctions du bailleur, du gérant ou du syndic.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Toute cession du bail ou sous-location des lieux, même pour une durée si faible soit elle, est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location.

CLAUSE RÉVOCATOIRE

À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou des charges ou de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier de justice demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit (*). À défaut d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, et un mois après un commandement d'avoir à régulariser délivré par huissier de justice demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

(* Se reporter à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

CONDITIONS PARTICULIÈRES (2)

DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de €, représentant deux mois de loyer, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Ce dépôt de garantie n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement et ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, ces loyers ainsi que les charges devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues. Le dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 17. ● c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

(L. n° 94-624, 21 juill. 1994, art. 17-I) (1) L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

(L. n° 94-624, 21 juill. 1994, art. 17-II) (1) La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

(1) *Entrée en vigueur : ces dispositions sont applicables aux contrats en cours à compter du 1^{er} janvier 1995. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence (L. n° 94-624, 21 juill. 1994, art. 17-IV).*

Art. 18. ● Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparé à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au (b) de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au (c) du même article.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Art. 19. ● Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre

groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Art. 20-1 ● (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 187, II, 3°) Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. À défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

Art. 24 ● Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

(L. n° 98-657, 29 juill. 1998, art. 114-1°) À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constats de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. (1)

(L. n° 98-657, 29 juill. 1998, art. 114-1°) Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

(L. n° 90-449, 31 mai 1990, art. 27 et L. n° 98-657, 29 juill. 1998, art. 114-2°) Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

(L. n° 94-624, 21 juill. 1994, art. 24) Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

(L. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 188, 3°) Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

DÉCRET N° 2002-120 DU 30 JANVIER 2002

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (JO 31 janvier 2002).

Art. 1. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'aire libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locaux ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1^{er}, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Art. 7. - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'État à l'outre-mer et le secrétaire d'État au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Décret pris en l'application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 12 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables (mod. par Décret n° 99-667 du 26 juillet 1999, article 2 (JO 1er août)).

Art. 1 - La liste des charges récupérables et prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Art. 2 - Pour l'application du présent décret :

- a - Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b - Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c - Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- d - Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e - Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Art. 3 - Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Art 3*1 - (D. n° 99-667, 26 juillet 1999, art 2) Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ANNEXE

LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

I - Ascenseurs et monte-charge

- 1 - Dépenses d'électricité.
- 2 - Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectriques) ;
 - Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et de boutons d'appel) ;
 - Des balais du moteur et fusibles.

II - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

- 1 - Dépenses relatives :
 - À l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
 - À l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
 - À l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
 Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du Code de la santé publique ;
 - Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
 - À l'électricité ;
 - Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
- 2 - Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
 - Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards ;
 - Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
 - Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
 - Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
 - Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
 - Réglage des vannes, robinets et téés ne comprenant pas l'équilibrage ;
 - Purge des points de chauffage ;
 - Frais de contrôle de combustion ;
 - Entretien des épurateurs de fumée ;
 - Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et syphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
 - Conduite de chauffage ;
 - Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
 - Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - b) Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 - Réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - Rodage des sièges de clapets ;
 - Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - Installations individuelles

- Chauffage et production d'eau chaude distribution d'eau dans les parties privatives :
 - 1 - Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
 - 2 - Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 - Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 - Dépannage ;
 - Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 - Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 - Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 - Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
 - Contrôle des groupes de sécurité ;
 - Rodage des sièges de clapets des robinets ;
 - Réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations :
 - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
 - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

- 1 - Dépenses relatives :
 - À l'électricité ;
 - Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaire à l'entretien de propreté, sel.
- 2 - Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tel qu'aspirateur.
- 3 - Entretien de propreté (frais de personnel).

V - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

- 1 - Dépenses relatives :
 - À l'électricité ; à l'essence et huile ;
 - Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
- 2 - a) Exploitation et entretien courant :
 - Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - Les allées, aires de stationnement et abords ;
 - Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
 - Les aires de jeux ;
 - Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 - Entretien du matériel horticole ;
 - Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
 - b) Peinture et menues réparation de bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI - Hygiène

- 1 - Dépenses de fournitures consommables :
 - Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
 - Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
- 2 - Exploitation et entretien courant :
 - Entretien et vidange des fosses d'aisances ; entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- 3 - Élimination des rejets (frais de personnel).

VII - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

- 1 - La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
- 2 - Exploitation et entretien courant :
 - Ramonage des conduits de ventilation ; entretien de la ventilation mécanique ;
 - Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
 - Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
- 3 - Divers :
 - Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances

- Droit de bail.
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

**INDICE NATIONAL INSEE MESURANT LE COÛT DE LA CONSTRUCTION
PUBLIÉ AU J.O. (BASE 100 AU 4ÈME TRIMESTRE 1953)**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1 ^{ER} TRIMESTRE	1038 (moy.: 1024,50)	1047 (moy.: 1038,00)	1058 (moy.: 1063,25)	1071 (moy.: 1065,00)	1083 (moy.: 1075,50)	1125 (moy.: 1108,50)	1159 (moy.: 1145,75)	1183 (moy.: 1172)
DATE J.O.	12.07.96	16.07.97	11.07.98	14.07.99	13.07.00	13.07.01	12.07.02	16.07.03
2 ^{EME} TRIMESTRE	1029 (moy.: 1026,00)	1060 (moy.: 1045,75)	1058 (moy.: 1062,75)	1074 (moy.: 1069,00)	1089 (moy.: 1079,25)	1139 (moy.: 1121,00)	1163 (moy.: 1151,75)	1202 (moy.: 1181,75)
DATE J.O.	15.10.96	20.10.97	15.10.98	13.10.99	13.10.00	12.10.01	15.10.02	14.10.03
3 ^{EME} TRIMESTRE	1030 (moy.: 1027,50)	1067 (moy.: 1055,00)	1057 (moy.: 1060,25)	1080 (moy.: 1074,75)	1093 (moy.: 1082,50)	1145 (moy.: 1134,00)	1170 (moy.: 1158,00)	1203 (moy.: 1190)
DATE J.O.	11.01.97	13.01.97	14.01.98	13.01.00	12.01.01	11.01.02	10.01.03	14.01.04
4 ^{EME} TRIMESTRE	1046 (moy.: 1035,75)	1068 (moy.: 1060,50)	1074 (moy.: 1061,75)	1065 (moy.: 1072,50)	1127 (moy.: 1098,00)	1140 (moy.: 1137,25)	1172 (moy.: 1166,00)	
DATE J.O.	18.04.97	11.04.98	18.04.99	20.04.00	13.04.01	12.04.02	11.04.03	

CAUTION

M
demeurant

après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire du locataire pour l'exécution des obligations découlant du présent bail et de ses suites, dans les conditions de l'engagement établi par acte séparé et renoncer au bénéfice de discussion, pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que pour le paiement des conséquences pécuniaires résultant de l'inexécution par le preneur d'une quelconque des autres conditions du présent bail, pendant toute sa durée, celles de ses divers renouvellements ou de sa prorogation légale cette caution étant cependant limitée dans le temps à douze années.

CLAUSE PARTICULIÈRE

Au cas de location à deux personnes au moins, les preneurs s'engagent solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou des prorogations légales.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire les uns des autres, sans bénéfice de discussion ou de division pour le cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des baux renouvelés ou prorogés, car alors celui-là restera tenu solidairement envers le bailleur jusqu'à la résolution ou la résiliation de la location dans la limite maximale de douze années de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit. En effet, à la solidarité initiale se substituera alors le mécanisme de caution solidaire réciproque sans bénéfice de division ou de discussion.

CAUTION : En tant que de besoin, en devenant caution par l'effet de la clause ci-dessus, faire précéder la (les) signature (s) des mentions manuscrites dont les textes sont reproduits ci-après (#).

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 et détaillées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus et notamment les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et les impôts ou taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles et donneront lieu à une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Le locataire reconnaît avoir eu communication des justificatifs pour la fixation de la provision.

PIÈCES ANNEXES

Sont annexés à l'exemplaire remis au locataire qui reconnaît les avoir reçus : (1)

- l'état des lieux établi à l'occasion du présent bail,
- une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

ATTENTION : VEUILLEZ SIGNER SÉPARÉMENT CHAQUE EXEMPLAIRE.

Fait à lie Le 11/05/08 En 2 exemplaires dont un pour chacune des parties ; plus un pour l'enregistrement s'il est requis.

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé",

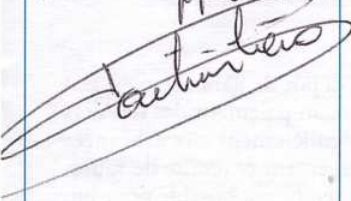
Lu et approuvé



LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé",

Lu et approuvé



(#) CAUTION

Inscrire la mention "Lu et approuvé" : _____

Indiquer le montant du loyer annuel : 380 euros

Recopier les conditions de la révision du loyer telles qu'elles figurent au contrat (se reporter à "Révision du loyer") : _____

plus provisions / charges 540 euros annuel

Reproduire l'article 22-1, alinéa 1er de la loi du 6 juillet 1989 dont le texte figure ci-dessous :

il a été faite par le locataire un mois de caution de 615 euros

Reconnaissant avoir un exemplaire du contrat de location au titre duquel je me porte caution par acte séparé.

Signature,

Art 22-1, alinéa 1er de la loi du 6 juillet 1989 : "Lorsque les cautionnements d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comportent 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."

(1) Rayer la mention inutile