

eau 31 04 98.82. mail: veronique-Elizakawa

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

Boland Myriam, né(e) le 30/081951 à Mazamet 81, résidant à 31110 Saint Aventin
ci-après le "bailleur",

ET

Gille Franck, né(e) le 01/04/1967 à Toulouse, domicilié à 4 rue Louis D'Aragon 31110 Luchon,
GILLE Véronique, née le 17/04/1968
ci-après le "preneur",

Article 1. Situation personnelle du preneur

Le preneur s'engage à transmettre au bailleur, au plus tard au moment de la signature des présentes, l'ensemble des informations concernant sa situation personnelle.

Le preneur s'engage également à transmettre au bailleur les informations relatives à toute modification de sa situation personnelle, qu'elle résulte de la conclusion, transformation, modification ou dissolution d'un mariage ou d'un PACS. Tout manquement à cette obligation

L'immeuble dans lequel se situe le logement loué a été construit en 1968.

La surface habitable du logement, mesurée en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'urbanisme, est de 155 m².

Il comporte sept pièces principales.

Le bailleur certifie que le bien loué respecte les dispositions de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation portant sur la division des bâtiments d'habitation, et que le bien loué ne constitue pas son logement de famille, ou que, le cas échéant, il dispose de l'accord de son conjoint qui consent à la conclusion des présentes, en respect des dispositions de l'article 215 alinéa 3 du Code civil.

Article 3. Loyer et charges

- Montant initial du loyer

Le loyer hors charges, d'un montant initial de 800 € par mois, sera payable d'avance par chèque ou virement bancaire, le 15 de chaque mois, au domicile du bailleur ou d'une personne mandatée par celui-ci à cet effet. Ce montant comprend les compléments de loyer éventuels.

Le dernier loyer acquitté par le précédent locataire était de 800 € par mois. Le loyer du précédent locataire a été versé pour la dernière fois le 06/08/2014.

Le paiement sera constaté par une quittance adressée gratuitement au preneur s'il en fait la demande. En cas de paiement partiel, le preneur pourra exiger un reçu.

- Modalités particulières

Le loyer sera révisé chaque année, par application du dernier indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE, ou de tout autre indice qui lui serait substitué. Cette révision interviendra à la demande du bailleur, en application de l'article 17-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans un délai d'un an à compter de la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat.

L'inaction du bailleur à l'expiration du délai sera interprétée comme une renonciation de ce dernier à bénéficier de la clause d'indexation.

- Charges récupérables

Le preneur sera par ailleurs tenu de rembourser les charges au bailleur, qui s'élèvent à 50 € par mois (eau et participation à l'entretien de la haie et dont le montant n'est pas inclus dans le prix du loyer ci-dessus établi.

La quote-part des charges récupérables - mentionnées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 - supportée par le bailleur lui sera remboursée périodiquement par le preneur, au moment du versement du loyer.

En vertu des dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, sont exigibles sur justification les sommes accessoires au loyer principal versées en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- des impositions qui correspondent à des services dont le preneur profite directement

Toute modification de la liste établie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, qu'elle résulte de nouvelles dispositions en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ou de toute autre disposition législative ou réglementaire, sera transposée de plein droit dans le présent contrat.

Les charges seront appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur sera tenu d'adresser au preneur un décompte par nature des charges, ainsi que les modalités de répartition entre locataires dans les immeubles collectifs.

- Travaux réalisés par le preneur

En application de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les parties conviennent que le preneur devra exécuter ou faire exécuter les travaux suivants :

réfection des peintures des 5 chambres de l'étage (après dé-tapissage) ponçage et teinte des planchers des chambres; réfection totale de la salle de bain de l'étage (douche, vasques, carrelage, peinture, sol); dé tapissage et peinture du couloir du premier étage, traitement de l'escalier.

au rez de chaussée: réfection des sols, peinture de la salle de bain et pose de vasque. voir l'annexe qui décrit les travaux et indique le montant évalué à 4800 euros.

les mois de novembre et décembre sont le temps nécessaire aux travaux, le loyer diminué prendra effet au 1 janvier 2016..

Les loyers à venir seront diminués en conséquence, à hauteur de 800 € par mois, pendant 6 mois.

La réalité des travaux sera constatée dans un état des lieux établi contradictoirement.

En cas de départ anticipé du preneur, et dans le cas où le montant des travaux n'aurait pas été imputé en totalité sur les loyers, le bailleur devra régler au preneur la partie du coût des travaux restante, à titre de dédommagement. Le preneur devra, pour être dédommagé, justifier des dépenses effectuées.

Article 4. Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de trois ans à compter du 01/11/2015.

La durée du bail est soumise aux dispositions de l'article 6 quant à la possibilité pour le preneur de donner prématurément congé au bail ainsi qu'aux cas de résolution et résiliation du présent contrat.

Article 5. Renouvellement du bail

Le présent contrat pourra être renouvelé sur offre du bailleur ou reconduit tacitement par inaction des parties, à la date de fin du bail mentionnée ci-dessus. Le bail sera alors reconduit dans les conditions de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Le présent contrat pourra être reconduit sur proposition du bailleur ou renouvelé si aucune des parties ne donne congé à l'autre. Dans ce cas, le bail sera prolongé pour une durée trois ans.

Article 6. Congé

Le preneur pourra donner congé au bailleur en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification devra intervenir trois mois avant le départ effectif et la remise des clefs.

Ce délai sera rapporté à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, d'attribution d'un logement social ou de changement de logement dans le parc social, si l'état de santé du preneur justifie un changement de résidence, ou par tout motif mentionné par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le Code de la construction et de l'habitation.

En ce cas, le courrier de notification devra être motivé.

Le bailleur, qui ne peut donner congé avant la fin du bail, devra notifier 6 mois à l'avance son éventuelle décision de ne pas renouveler celui-ci, par remise en main propre contre émargement ou récépissé, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Conformément aux articles 515-4 et 1751 du Code civil, le bailleur devra, le cas échéant, adresser congé à chacun des conjoints par acte séparé. A défaut, le congé est inopposable à celui des conjoints auquel il n'a pas été notifié. Toutefois, selon l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la notification du congé sera de plein droit opposable au conjoint du preneur si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

La notification de la reprise du bien immobilier devra en mentionner les motifs en respect des dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article 7. Destination des lieux loués

soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation

Article 8. Etat des lieux

Un état des lieux devra être établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clefs au preneur. Un exemplaire sera adressé à chacune des parties, qui constituera la preuve de l'état de l'ensemble des éléments constitutifs du bien loué au moment de l'établissement dudit état, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage de consommations d'eau, gaz et électricité. Ce document pourra toutefois être complété dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Il devra par ailleurs ressortir de ce document que le logement satisfait aux critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, est en bon état d'usage et de réparation en respect des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Le bailleur s'engage, dans le cas contraire, à procéder aux travaux et réparations nécessaires, afin que le logement réponde aux exigences de l'ensemble des dispositions précitées, dans un délai raisonnable selon la nature des travaux.

A défaut d'établissement de l'état des lieux, le logement sera réputé avoir été livré en bon état.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

Article 9. Dossier de diagnostic technique

Un dossier de diagnostic est produit en annexe des présentes, qui comprend :

- un diagnostic de performance énergétique
- un diagnostic amiante

Aucun constat de risque d'exposition au plomb n'a été établi ou joint au dossier de diagnostic technique. Le bailleur certifie par les présentes qu'il n'a pas été informé de la présence d'éventuels revêtements dégradés contenant du plomb dans des concentrations supérieures au seuil fixé par le décret du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Le bailleur met à disposition du preneur le diagnostic amiante réalisé en respect des dispositions des articles L. 1334-12-1 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, qui n'a pas révélé la présence d'amiante dans la structure du logement ou dans les parties communes, s'il en est.

Le logement n'étant pas situé dans le ressort d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques, aucun état des risques naturels et technologiques n'a été établi, en respect des dispositions de l'article L. 125-5, I du Code de l'environnement. Le bailleur certifie avoir

informé le preneur de l'ensemble des sinistres antérieurs ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre des risques technologiques ou naturels prévisibles.

Article 10. Détecteur de fumée

En application de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, le preneur s'oblige à procéder à l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé et conforme aux prescriptions de l'article R. 129-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Le preneur devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce détecteur de fumée, pendant toute la durée d'occupation du logement.

Le preneur s'engage à remplacer le détecteur de fumée en cas de dysfonctionnement ou de modifications ultérieures des normes prescrites par l'article R. 129-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 11. Obligations des parties

Par les présentes, le bailleur s'engage à :

- Mettre à disposition du preneur un logement décent, au sens du décret n° 2002-120 du 20 janvier 2002, en bon état d'usage et de réparation. Le preneur peut, à tout moment, demander au bailleur la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence, sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

- Entretien et maintenir le logement en bon état et effectuer toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires le cas échéant. Aussi, le bailleur doit prendre en charge les réparations importantes, celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction, à un cas fortuit ou qui résultent de malfaçon ;

- Assurer au preneur la jouissance paisible du logement et garantir les vices susceptibles d'y faire obstacle, selon les dispositions de l'article 1721 du Code civil ;

- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur qui ne constituent pas une transformation du logement ;

- Mettre gratuitement à disposition du preneur la quittance de chaque paiement du loyer, s'il en fait la demande et émettre un reçu pour les paiements partiels.

Réciproquement, le preneur s'engage à :

- Payer le loyer et les charges récupérables selon les modalités fixées à l'article 3 du présent contrat ;

- User et jouir paisiblement du logement suivant la destination précisée à l'article 7 du présent contrat ;

- Prendre à sa charge les menues réparations et l'entretien courant du logement, ainsi que les réparations locatives telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;

- Souscrire un contrat d'entretien des équipements individuels auprès d'une entreprise spécialisée et en apporter la preuve au bailleur sur demande de celui-ci dans un délai d'un mois ;

- Ne pas sous-louer le logement sans l'accord exprès du bailleur ;

- En aucune façon ne transformer ou altérer le logement dans sa structure ou ses éléments, sans accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, le bailleur pourra exiger du preneur, à son départ du logement, sa remise en état, ou conserver les transformations non consenties, sans que le preneur ne puisse demander une indemnisation pour les dépenses effectuées ou exercer une action de in rem verso. En tout état de cause, l'ensemble des frais résultant du non-respect de cette disposition sera supporté par le preneur.

- Autoriser les visites deux heures par jour ouvrable, en vue de la vente ou la relocation du logement. Le choix des heures sera soumis à l'acceptation du preneur, et défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17H et 19H ;

- Autoriser une visite annuelle, à des fins de surveillance et entretien du bien loué, par le bailleur ou une personne mandatée à cet effet ;

- Ne pas empêcher l'accès au logement pour la réalisation de travaux nécessaires au maintien et à l'entretien normal du logement ou réalisés pour rendre le logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

- Assurer le logement contre les risques locatifs (notamment incendie et dégât des eaux) auprès d'une société d'assurance agréementée par l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution et en apporter la preuve au bailleur chaque année à la date d'anniversaire du contrat ;

- Dédommager le bailleur des dégradations ou pertes dont la survenance ne relèverait pas d'un cas de force majeure ;

- Informer le bailleur de tout sinistre ou dégradation de l'un ou de l'ensemble des éléments du bien loué, qu'il lui soit imputable ou non ;

- Transmettre au bailleur sa nouvelle adresse en cas de déménagement ou au moment de quitter le bien loué.

Article 12. Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer le logement à un tiers au contrat. Dans le cas contraire, le sous-locataire ne disposera d'aucun titre d'occupation ni droit contre le bailleur qui pourra immédiatement procéder à son expulsion, aux frais du preneur.

Article 13. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résolu de plein droit, immédiatement et sans intervention du juge si :

- Le preneur manque à son obligation de paiement des loyers et des charges ;

- Le preneur manque à son obligation de souscrire à une assurance des risques locatifs dans les conditions ci-dessus développées ;

- Le preneur manque à son obligation d'user paisiblement du logement et qu'il en résulte un trouble de voisinage constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Le présent bail sera résilié de plein droit, deux mois après commandement de payer resté infructueux, dans les conditions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 14. Frais

L'ensemble des frais nés de la création ou de l'application des présentes sera supporté pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

Toutefois dans les cas où les frais résulteraient d'une méconnaissance de l'une quelconque des obligations contractées ici par l'une des parties, celle-ci sera seule tenue de les supporter.

Article 15. Clause de solidarité

Pour l'exécution des obligations résultant des présentes, il y aura solidarité entre :

- les parties désignées comme "le preneur"
- les héritiers ou représentants du preneur ou toute personne pouvant se prévaloir de la transmission du présent contrat

Article 16. Domicile

Pendant la durée du contrat, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son lieu de résidence, 31110 Saint Aventin.
- Le preneur dans les lieux loués, 1rue du Sauvegarde 31110 Montauban de Luchon.

Article 17. Annexes

Sont annexés aux présentes les documents suivants :

- Le dossier de diagnostic technique (Par mail)
- L'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...)
- le descriptif chiffré des travaux effectués par le preneur .

~~ARRIVÉE~~ ~~DEPOT DE GARANTIE~~

Pour garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le Locataire verse en ce jour au Bailleur, un dépôt de garantie d'un montant de800 huit cent..... EUROS (somme en toutes lettres

La somme restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Elle ne produira pas d'intérêt au profit du Locataire, elle ne sera pas révisable.

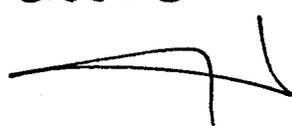
Le dépôt de garantie sera restitué dans les deux mois à compter de la restitution de toutes les clés par le Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire.

Fait à Montauban le 30/10/2015, en 2 originaux dont un remis au preneur. de Luchon

SIGNATURE

Le preneur :

(faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé. Bon pour accord")

Lu et approuvé "bon pour accord"


Le bailleur : Lu et approuvé bon pour accord

(faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé. Bon pour accord")

J. Boland

2 trousseaux de clés sont remis.