

Entre les soussignés :

- Monsieur Jean Dubois, demeurant :
10 rue loueur, 75020 Paris

ci-après dénommé "le BAILLEUR" ,d'une part, et

- **Locataire unique**
Mademoiselle Jeanne Marel, demeurant :

ci-après dénommé "le LOCATAIRE" , d'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE pour y habiter personnellement à titre de résidence principale et exclusivement, un appartement situé :

52 rue des arts, 31000 TOULOUSE

ci-après désigné "le LOGEMENT".

Article 1

Caractéristiques du LOGEMENT

La surface habitable est de 80 m²

- **4 pièces principales :**
un salon, une salle à manger, 2 chambres
- **Autres pièces :**
Entrée, Couloir, Cuisine séparée, Cellier, Salle d'eau, WC
- **Chauffage et eau chaude :**
Chauffage individuel - Electrique
Eau chaude individuelle - Ballon électrique
- **Equipements communs:**
Interphone, Ascenseur, Espaces Verts
- **Parties extérieures privatives :**
Terrasse(10 m²), Parking couvert(n°101)

Article 2

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au LOCATAIRE au début de la location, et lors de leur restitution au bailleur à la fin de la location. A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux sera établi par huissier, les frais étant partagés par moitié. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le LOCATAIRE pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 3

Loyer

La présente location est consentie moyennant un loyer principal mensuel (hors charges) de :
850 euros - huit cent cinquante euros

Il sera payable d'avance et en totalité entre les mains du bailleur le 3 de chaque mois, par chèque bancaire ou postal, éventuellement par T.I.P., virement ou par prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire.

Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail, 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. Le loyer ne sera révisé qu'en cas de variation à la hausse de l'indice.

L'indice de référence est celui du 3ème trimestre 2012, d'une valeur de : 123.55.

Charges

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables sont exigibles sur justification 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 LOCATAIRE profite directement.

Le paiement des charges s'effectuera par le versement d'une provision mensuelle égale au douzième du montant des charges de l'année précédente. Elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. 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 du LOCATAIRE.

A la prise d'effet de la location, le montant mensuel de la provision pour charges s'élève à :

50 euros - cinquante euros

La provision pour charge doit être acquittée en même temps que le loyer principal.

Les abonnements d'électricité, de gaz et de téléphone seront mis au nom du locataire. Celui-ci devra supporter le coût des consommations selon les relevés effectués périodiquement sur les compteurs.

Dépôt de garantie

A la signature du présent bail, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR la somme de :

850 euros - huit cent cinquante euros

représentant un mois de loyer principal à titre de dépôt de garantie. Son montant ne sera pas révisé pendant toute la durée de la location.

Il devra être restitué au LOCATAIRE dans un délai maximal de deux mois à compter de son départ du logement, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu aux lieu et place du locataire.

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

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le LOCATAIRE au paiement du dernier mois de loyer.

Clause de solidarité

Les parties désignées sous le terme le LOCATAIRE sont tenues solidairement et indivisiblement de toutes les obligations nées du présent bail.

Les notifications ou significations faites par le BAILLEUR sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire de Pacs du LOCATAIRE, si l'existence de ce conjoint ou partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.

En cas d'abandon du domicile ou de décès du LOCATAIRE, la solidarité s'applique également à ses ayants causes ou à ses héritiers pouvant se prévaloir du transfert du bail à leur profit, en vertu de l'article 14 de loi du 6 juillet 1989.

Le présent bail est garanti par un cautionnement solidaire dans les conditions prévues dans l'acte de cautionnement annexé au présent bail, et qui constitue un élément essentiel du contrat sans lequel le BAILLEUR n'y aurait pas consenti.

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de 3 ans.
La location prendra effet le 07/12/2012 pour finir le 6/12/2015.

Au terme du bail et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement délivré par le BAILLEUR au LOCATAIRE, le bail est reconduit tacitement dans les mêmes conditions, pour une durée de trois ans.

Le BAILLEUR peut proposer au LOCATAIRE un renouvellement du bail avec une durée réduite ou un loyer réévalué dans les conditions prévues par la loi.

L'offre de renouvellement doit être adressée au LOCATAIRE 6 mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Congé délivré par le BAILLEUR

Le BAILLEUR peut résilier le bail à son échéance, en prévenant le LOCATAIRE au moins six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

> En cas de reprise du logement, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

> En cas de vente du logement, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE, pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Lorsque le LOCATAIRE est âgé de plus de soixante dix ans et dispose de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance (Smic), le congé doit être accompagné d'une offre de relogement à son profit, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le BAILLEUR personne physique est lui-même âgé de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic. L'âge du LOCATAIRE et celui du BAILLEUR sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Dans tous les cas, le congé devra être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Congé délivré par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE peut résilier le bail à tout moment, en cours de bail ou à son terme, en prévenant le BAILLEUR trois mois à l'avance.

Le congé devra être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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, pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, ainsi que pour les LOCATAIRES âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- assurer la jouissance paisible du logement et garantir le LOCATAIRE contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;
- entretenir les locaux et son mobilier en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et à y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- transmettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE, lorsque celui-ci en fait la demande.

Le LOCATAIRE s'engage :

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- à user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs...) visiter les locaux loués chaque fois que des réparations ou la sécurité de l'immeuble ou des locaux loués l'exigeront. Sauf cas d'urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables, après que le LOCATAIRE en ait été informé ;
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs...) exécuter dans les lieux loués les travaux qui sont nécessaires à leur maintien en état et à leur entretien normal, en particulier les réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location. Ces travaux pourront justifier une diminution du loyer ou la résiliation du bail, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 1724 du Code civil ;
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs...) exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration qui concernent les parties communes de l'immeuble ou les autres parties privatives du même immeuble. Ces travaux pourront justifier une diminution du loyer ou la résiliation du bail, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 1724 du Code civil ;
- à laisser le BAILLEUR visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer que le LOCATAIRE respecte ses obligations d'entretien courant et de réparations locatives. Cette visite annuelle devra s'effectuer les jours ouvrables, après que le LOCATAIRE en ait été informé ;
- à répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude et à en justifier au moins une fois par an auprès du BAILLEUR, sur simple demande de sa part, par la production d'une facture acquittée ;
- à faire ramoner à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire les conduits de cheminée ;
- à ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués, les équipements et le mobilier. Le BAILLEUR peut, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;
- à respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble ;
- à laisser visiter les locaux loués, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente du logement, deux heures par jour, les jours ouvrables ;
- à ne pas sous-louer le logement ni céder le bail, sauf accord préalable écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix de la location.

Clause pénale

Tout retard de paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une pénalité de 10% à la charge du locataire, calculée sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice du BAILLEUR. L'application de cette clause n'est pas exclusive de la mise en oeuvre de la clause résolutoire définie à l'article n° 15 du présent bail.

Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants :

- deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges aux termes et conditions convenus par les parties, ou de non-versement du dépôt de garantie à la date prévue. En cas de paiement par chèque, les sommes visées ne seront considérées comme réglées qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision. Lorsque les obligations du présent bail 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. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux en cas de défaut d'assurance du LOCATAIRE contre les risques locatifs ;
- en cas de non-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.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais mentionnés ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement le logement. Dans le cas où le LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux, le bailleur pourrait l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Indemnité d'occupation

Le preneur devenu occupant sans droit ni titre qui se maintiendrait abusivement dans le logement postérieurement à l'expiration de son bail, devra verser au BAILLEUR une indemnité d'occupation égale à deux fois le montant du loyer courant et de la provision pour charges. L'indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice causé par le maintien abusif du preneur dans les lieux. Elle sera calculée au prorata du temps d'occupation entre la date d'expiration du bail et la libération effective des lieux par le preneur.

Annexes

- Acte de caution
- Annexe 1 - Liste des charges récupérables
- Annexe 2 - Liste des réparations locatives
- Annexe 3 - Note d'information sur les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble
- Extraits du reglement de copropriété

Le dossier de diagnostic technique qui comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- L'état des risques naturels et technologiques
- Autres :

.....
.....

Pour l'exécution du présent contrat et de leurs suites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

Fait à, le

En exemplaires dont un est remis dès à présent au LOCATAIRE et un à la CAUTION.

Signature du BAILLEUR
Lu et approuvé ⁽¹⁾

Signature du LOCATAIRE
Lu et approuvé ⁽¹⁾

Signature de la CAUTION
Lu et approuvé, bon pour caution solidaire ⁽¹⁾

(1) Réécrire de sa main la mention précédente (en italique).