CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre Ier de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : MAIRIE AUSSAC-VADALLE

Adresse : 61, Rue de la République 16560 AUSSAC-VADALLE

☐ Personne physique ☒ Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ Oui ☒ Non

Adresse e-mail : mairie@aussac-vadalle.fr

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire : LIOT Régine

Adresse : Mairie 61, Rue de la République 16560 Aussac-Vadalle

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse des garants M et Mme Fondrat 6, Rue de la Charmille 16560 Aussac-Vadalle

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : M. FONDRAT Axel

Adresse e-mail : axel.fondrat.3g4@gmail.com

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : Mme CHAMOULAUD Océane

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 52, Rue de la République Vadalle 16560 Aussac-VADALLE

Bâtiment, étage, porte :

☐ Immeuble collectif ☒ Individuel

☐ Mono propriété ☐ Copropriété

Période de construction : ☒ Avant 1949 ☐ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005

Surface habitable : 123 m² Nombre de pièces principales : 4

Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

☒ Autre : cour fermée

Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☒ Installations sanitaires : Baignoire Douche meuble double vasque

☒ Autre : Hotte aspirante + meuble évier sur plan de travail

Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de ,

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave N° ☒ Parking N° 1 place ☐ Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie ☐ Local poubelles

☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement internet :

AF OC

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 15 Octobre 2022

B. Durée du contrat : ☑ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée réduite à : ..... (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local : .....

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• **Le montant du loyer mensuel initial est fixé à** 600 €.

(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)

• **Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :**

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☑ Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☑ Non

Si oui, le loyer de référence est de ..... € /m², et le loyer de référence majoré est de ..... € /m².

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☑ Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de ..... €,

et le complément de loyer est de ..... €, justifié par les caractéristiques suivantes : .....

.....

• **Informations relatives au loyer du dernier locataire :**

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de 519 €, versé le .....

et révisé pour la dernière fois le 1er décembre 2018

Le loyer sera automatiquement révisé le 1er Novembre **chaque année, selon l'indice de référence des loyers du** *(préciser la date ou le trimestre)* : .....

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges *(possible uniquement dans le cas d'une colocation)*

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 21 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : ..... € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : .....

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : .....

.....

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de ..... € *(ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).*

Ce montant est récupérable par douzième, soit ..... € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 621 € (en toutes lettres six cent vingt et un Euros), détaillé comme suit : loyer : 600 €, charges récupérables : 21 €, contribution pour le partage des économies de charges : ..... €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : ..... €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 5 **de chaque mois, à l'adresse du ☐ Bailleur ☐ du Mandataire.**

Trésor Public

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à ..... € appliquée ☐ par tiers ☐ par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

AF OC

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : .....

.....

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : .....

.....

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

.....

Montant de la majoration du loyer *(non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence)* : ..... €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

.....

Montant de la diminution du loyer : ..... € pendant une durée de .....mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

.....

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de 600 € (en toutes lettres Six Cents EUROS .....) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ..... € /m² de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ..... € /m² de surface habitable.

AF OC

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail *(préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)* : .....

.....

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée *(préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)* : .....

- Autres prestations *(préciser le détail des prestations et conditions de rémunération)* : .....

.....

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail *(préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)* : .....

.....

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée *(préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)* : .....

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Voir document annexé

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

☐ Le cas échéant, un extrait du règlement 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.

☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

☐ Un état des lieux *(ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)*

☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 12/10/2022 à Aussac Vadalle en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

"Lu et approuvé"

R. Diot

L'Adjoint au Maire

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

OC AF