

BAIL DE LOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre 1^{ER} 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.

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

Mme ANCIAUX Irène

Née le 15/06/1923 à Verdun

Demeurant Centre Nicolas Rolin à Beaune, et dont Madame ANCIAUX Josiane

7 Rue du Clos des Capucins 21200 Beaune est désignée comme tiers correspondant et représentant

CI – APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET Mme BENOIT COUSTOU Sophie née 30 novembre 1965

Demeurant 10 Rue de l'Aigues – n°7 A

21200 Beaune

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux à usage exclusif d'habitation et équipements, ci-après désignés,

Au locataire qui déclare connaître les lieux pour les avoir visités et les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués :

15 Rue Elise Delaroche 21200 Beaune

Consistance et désignations des lieux :

Maison individuelle

Période de construction : après 1948

Disposant d'un séjour double, d'une cuisine ouverte, de 3 chambres, d'un WC, d'une salle de bains avec baignoire.

D'une arrière cuisine, d'un garage, d'un grenier, d'un portail non automatisé.

D'un jardin clos et arboré

Chauffage : individuel électrique

Production d'eau chaude : individuelle électricité

Surface habitable 100m²

DESTINATION:

HABITATION EXCLUSIVEMENT

DURÉE:

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, commençant à courir le 7 janvier 2017.

TACITE RECONDUCTION –RENOUVELLEMENT :

L'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congés ou d'offre de renouvellement données suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 3 ans.

A défaut de congés ou de tacite reconduction, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au conge, une offre de renouvellement, pour une durée de 3 ans et un prix conforme aux dispositions légales et règlementaires.

CONGÉ :

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

L'obligation de payer les loyers est maintenue jusqu'au terme du bail et ce, même si le locataire libère effectivement les lieux avant la date de départ résultant du congé qu'il a notifié au bailleur.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé :

- 1) reprise du local au bénéfice du bailleur, ou d'une personne de sa famille.
- 2) vente du local
- 3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

LOYER ET CHARGES – CONDITIONS FINANCIERES :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 860 €, huit cent soixante euros auquel s'ajoute une provision sur charges récupérables de 20€, vingt euros.

La somme de 880€, huit cent quatre-vingt euros est payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois entre les mains du bailleur en son domicile ou à son mandataire.

La provision pour charges correspondant à la fourniture de l'eau. L'ajustement aux dépenses réelles d'eau se fera semestriellement.

La provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles.

Le locataire devra mettre à son nom le compteur EDF concernant son électricité et chauffage privatifs.

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables " dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

QUITTANCE :

Le loyer se décompose comme suit :

Loyer	860€
Provision pour charges d'eau	20€

La quittance sera transmise par courrier ou email à l'adresse communiquée par le locataire.

CLAUSES DE SOLIDARITE :

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement aux obligations prévues au présent contrat, y compris pour les périodes renouvelées.

REVISION DU LOYER :

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat 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.

L'indice de base est celui du 3ème trimestre 2016 dont la valeur s'établit à 125,33 et celui qui sert à la révision est celui du même trimestre de chaque année de sorte que la révision doit être ainsi calculée :

Loyer de base X IRL du trimestre concerne / IRL du même trimestre de l'année précédente.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution. En cas de désaccord sur l'état des lieux, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagée par moitié. L'huissier avise les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au contrat.

DEPOT DE GARANTIE :

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de 860 euros, huit cent soixante euros représentant un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Le dépôt de garantie ne sert pas à payer le dernier loyer.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêts au profit des locataires et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué au locataire dans un délai de 2 mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

CONDITIONS PARTICULIERES :

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

-Entretien régulier des appareils de chauffage.

-Le preneur ne devra avoir aucun animal autre que familial et à condition que le dit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance au voisinage de celui-ci. Il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

-Gel : le locataire devra prendre toutes précautions utiles pour protéger du gel les canalisations d'eau et compteurs. A défaut sa responsabilité pourra être engagée si les dégâts des eaux consécutifs au gel sont liés à sa négligence.

-Interdiction de certains appareils de chauffage : le locataire ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue sans autorisation préalable écrite. Le locataire reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX :

Le locataire prendra les lieux en l'état dans lesquels ils les trouvent au moment de l'entrée en jouissance, le logement devra respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Il devra jouir des lieux loués en bons pères de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des voisins 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 charges ainsi que de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

TRANSFORMATION DES LOCAUX :

Le locataire ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut il devra laisser les lieux à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, bailleur et locataire pourront convenir entre eux d'une indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif ; si les transformations 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.

ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX :

Le locataire 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°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, vices de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engagera à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.

TRAVAUX :

Le locataire devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration ou de maintien en l'état normal des locaux loués.

VISITE DES LOCAUX :

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du bien loué. Il devra en outre laisser le bailleur ou son mandataire visiter la chose louée, en vue de sa vente ou de sa relocation, chaque jour ouvrable, durant deux heures qui seront fixées de gré à gré ou à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures.

DEGRADATION DES LOCAUX :

Le locataire 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.

Le locataire accepte la grille de vétusté ci-annexée.

ASSURANCE :

Le locataire devra pendant toute la durée du contrat faire assurer 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. Ils devront justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année spontanément, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989.

CESSION OU SOUS-LOCATION :

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite.

ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE :

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L.111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civile et ce, nonobstant l'expulsion.

De même à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi , ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement les locaux loués, résultant des troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si les locataires refusent de quitter les lieux il suffira pour les y contraindre d'une ordonnance en référé.

CLAUSE PENALE :

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de trois pour cent avec un minimum de 10 euros à titre de dommages et intérêts, puis de sept pour cent supplémentaires avec un minimum de 30 euros à défaut de paiement 15 jours après le terme, ces majorations ne constituant en aucun cas une amende ou une pénalité, mais la réparation du préjudice subi par le bailleur, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le bénéfice de la clause résolutoire ci-dessus.

Cette clause est applicable à chaque terme de loyer et de ses accessoires impayés en tout ou partie à son échéance contractuelle.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile chez son tiers représentant et le locataire dans les lieux loués.

Fait à, le (date).....

En (nombre).....exemplaires.

Signature du bailleur ou de son tiers représentant

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Signatures du locataire

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

PIECES ANNEXES

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Une information générale relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Grille de vétusté
- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique)
- clés remises.....

Fait et signé à..... le.....en

.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.