

Commune
de
ST GEORGES DE REINTEBAULT

LOCATION
HABITATION
VIDE

Contrat de location de locaux vacants non meublés Loi n°89-462 du 6-7-89 – Loi n°94-624 du 21-7-94

HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNES

Nom, prénom et adresse du BAILLEUR

Monsieur Le Maire de ST GEORGES DE REINTEBAULT
2 rue Jean Janvier
35420 ST GEORGES DE REINTEBAULT

Dénommé « LE BAILLEUR »,

Nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins ou PACS)

XXXXXXXXXX

Dénommé(s) « LE LOCATAIRE »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX VIDES	
CONSISTANCE	<input type="checkbox"/> appartement <input checked="" type="checkbox"/> maison individuelle
SITUATION (adresse)	Léteurie 35420 Saint Georges de Reintembault
DESIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES d'usage privatif	
DEPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n°..... <input type="checkbox"/> parking n°..... <input type="checkbox"/> cave n°.....
PARTIES et EQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	<input type="checkbox"/> espace(s) verts <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input type="checkbox"/> eau chaude <input type="checkbox"/> eau froide

CONDITIONS GÉNÉRALES

1 – Durée du contrat :

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur « personne physique ») ou à six ans (bailleur « personne morale »). Quand un événement précis justifie que le bailleur « personne physique » ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au delà, il est réputé être de trois ans.

2 – Tacite reconduction :

A défaut de congé ou de renouvellement, donnés dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée de la reconduction ou du renouvellement est de trois ans, si le bailleur est une « personne physique » et de six ans, si le bailleur est une « personne morale » assimilés ».

3 – Résiliation – Congé :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou lorsque son état de santé justifie, s'il a plus de 60 ans un changement de domicile ou enfin lorsqu'il bénéficie du Revenu Minimum d'Insertion. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de 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. Conditions : à peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué. En cas de congé pour vendre, le congé doit, à peine de nullité, notifier 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. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation. Toutes demande de résiliation, notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée, par lettre recommandée avec avis de réception, à la connaissance du bailleur.

4 – Renouvellement :

Six mois avant la fin du contrat, le bailleur peut adresser au(x) locataire(s), dans les mêmes formes et délais que le congé, une « offre de renouvellement du contrat avec proposition d'un nouveau loyer » conformément à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, dont la durée ne pourra être inférieure à la durée légale minimale.

5 – Obligations du bailleur :

Le bailleur est obligé : a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

6 – Obligations du locataire :

Le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ; de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer ; c) De 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 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 ; d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) De laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17h et 19h.

7 – Loyer :

Le montant initial du loyer est indiqué dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation de la valeur moyenne de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction calculée sur quatre trimestres. Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers et des charges payés.

8 – Charges :

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de 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.

9 – Dépôt de garantie :

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par l'application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des 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 lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garanti restant dû au locataire après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

10 – Travaux éventuels modifiant le loyer :

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Une telle clause ne peut concerner que des logements répondants aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

11 – État des lieux :

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, 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.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

12 – Clause résolutoire – clauses pénales :

A défaut de paiement de tout ou partie : d'un seul terme de loyer, de charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter, les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 juillet 1989 et du 29 juillet 1998.

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage expressément à respecter les clauses pénales suivantes :

1) A défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à un ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au montant du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquise.

3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire.

13 – Solidarité – élection de domicile :

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de « le locataire » ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

DESTINATION DU BIEN

Nous soussignons **XXXXXXXX** déclarons avoir pris connaissance du fait que le bail de la maison sise à Léteurie en Saint Georges de Reintembault est à titre d'habitation principale, lié à l'exercice de notre profession d'exploitants en agriculture biologique sur les terres y attenant. A ce titre, il est conclu pour une durée de 9 ans, renouvelable dans les mêmes conditions que les terres.

Par ailleurs, la résiliation du bail agricole pour non respect des clauses d'exploitation entrainerait résiliation du bail de la maison d'habitation.

.....

 Pour confirmation de l'étendue de notre engagement.

Fait à Saint Georges de Reintembault le

LES LOCATAIRES<
 Signatures précédées de la mention manuscrite
 « Lu et approuvé, bon pour acception »

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DUREE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION Conditions générales chapitre I	LE BAILLEUR EST « UNE PERSONNE PHYSIQUE » <input type="checkbox"/> 9 ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum). Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après : LE BAILLEUR EST « UNE PERSONNE MORALE » <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL Loyer initial hors taxes Contribution ou taxe Charges(provision initiale)	Somme en chiffres 390 €.....	Somme en lettres
TOTAL MENSUEL		
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 1er de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER Conditions générales chapitre VII	Indice référence loyer publié au 4 ^e trimestre 2012..... 123,97 Date de la révision annuelle du loyer 1 ^{er} janvier	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum :2 mois de loyer)	Somme en chiffres 390,00.....	Somme en lettres Trois cent quatre vingt dix euros.....

éventuellement
TRAVAUX
ENTRAÎNANT
MODIFICATION DE
LOYER
Conditions générales
chapitre X

Nature des travaux exécutés par Le locataire le bailleur :

.....
.....
.....

Loyer minoré ou majoré de pendantmois

MENTIONS ANNEXES

Le locataire autorise expressément le bailleur à recevoir directement, le cas échéant, les aides au logement (AL, APL ou autres) dont il bénéficie.

Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après :

- contrat de caution solidaire (le cas échéant) état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)
 extrait du règlement de copropriété extrait du règlement de l'immeuble

RAYÉS NULS

..... mots
..... lignes

Fait à ST GEORGES DE REINTEMBULT Le 2 janvier 2013.....

en 3 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé ». Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.