

BAIL D'HABITATION
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES

- DUBOIS Alain et Isabelle domicilié 3 Rue de la Barre 69002 LYON, propriétaire du logement ci-après désigné.

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part

ET

- M. BELLIARD René né le 26/03/1949 à ORLEANS.
- Mme BELLIARD Catherine née le 30/10/1954 à CHARTRES.

En cas de pluralité de locataires, les preneurs sont co-titulaires du présent bail et ils agissent et répondent solidairement et indivisiblement des obligations nées du présent contrat.

Ci-après dénommé « le preneur » d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, d'une part, le bien dont la consistance et la désignation sont ci-après établies, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances et d'autre part, les meubles garnissant le local. Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes et avoir constaté en même temps l'existence des éléments d'équipement ci-après désignés et celle des meubles tels qu'ils figurent sur l'inventaire dressé comme il sera dit ci-dessous.

1. DESTINATION

Le logement est destiné exclusivement à l'habitation principale du locataire. Celui-ci ne pourra donc pas y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

2. DESIGNATION

Le local loué est situé : ELIA RESIDENCE 28 Avenue Paul DOUMER 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN.

Désignation des locaux et équipements privés : Appartement T2 71 m² Etage 1 Porte 105.

Date de construction : de 1975 à 1989.
Dépendances : Pas de dépendance.
Description des parties communes : Pas de description.

3. EQUIPEMENT ET MOBILIER

Le bien loué comporte les équipements suivants : Aucun.
Le logement est équipé de façon à satisfaire les besoins quotidiens essentiels du preneur.

Un inventaire mentionnant les divers meubles meublants et équipements contenus dans le logement au jour de la signature est joint au présent contrat.

4. ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE DU MOBILIER

Un état des lieux ainsi qu'un inventaire détaillé des meubles garnissant le local seront établis, soit contradictoirement par les parties, soit par ministère d'huissier en cas de carence de l'une d'elles, lors de la remise des clés au preneur et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux et d'inventaire établis comme ci-dessus, le preneur sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels.

5. DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 3 ans.
Il prendra effet le 08/04/2013 et se terminera le 08/04/2016.
A défaut de résiliation ou d'offre de renouvellement donnée dans les formes prescrites par le présent bail, ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial.

6. LOYER

6.1. Loyer mensuel

Le loyer est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, entre les mains du bailleur.
Le montant du loyer mensuel hors taxes et hors charges est de neuf cent quatre-vingt euros.
La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

6.2. Révision du loyer

Le loyer sera automatiquement révisé chaque année, à la date anniversaire du bail.
La révision se fera automatiquement, proportionnellement à l'indice IRL - Indice de référence des loyers publié par l'Insee, ou conformément à tout autre indice que viendrait se substituer à celui-ci.

Indice de départ : 123.97

7. CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur les charges dites récupérables.

7. CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur les charges dites récupérables.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de cent quarante euros.

Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges par un courrier de régularisation annuelle.

8. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au bailleur, à titre de dépôt de garantie une somme de 980 €.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le preneur de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de 60 jour(s) à compter de la restitution des clés par le preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du preneur. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au preneur après arrêté des comptes produira des intérêts au taux légal au profit du preneur.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le preneur au paiement des derniers mois de loyers.

9. RESILIATION DU CONTRAT

9.1. Résiliation par le preneur

Le preneur peut résilier le présent contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier au bailleur.

Le preneur sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

9.2. Résiliation par le bailleur

Si le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit informer le preneur en respectant un préavis de six mois et motiver son refus de renouvellement du bail 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.

Le congé devra être notifié au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier au preneur.

10. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

Le congé devra être notifié au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier au preneur.

10. RENOUELEMENT DU CONTRAT

A l'expiration du présent contrat, le bail est tacitement reconduit pour 3 ans aux mêmes conditions.

Néanmoins, si le bailleur souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, il doit en informer le preneur avec un préavis de trois mois. Si le preneur accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an aux conditions proposées par le bailleur et acceptées par le preneur.

11. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.
- Ne rien déposer dans les parties communes (couloirs paliers cours,...), ces parties communes ne devant en aucun cas être encombrées par des objets ou véhicules quelconques.
- Faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.
- Déclarer à la mairie la présence de termites et/ou insectes xylophages dans les lieux loués, et informer parallèlement le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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 dit de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, 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 vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Entretenir les parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenue pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, le preneur devra employer des matériaux de nature et de qualité au moins équivalentes à ceux qui existaient à son entrée dans les lieux.
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il supportera les conséquences et dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- En cas de dégât des eaux, prévenir dans les plus brefs délais le bailleur ou son mandataire et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une

conséquences du sinistre.

- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le bailleur.
- Faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des locaux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois l'an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.
- Ne pas faire usage, dans les locaux loués, dans d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu. Le preneur reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et autres preneurs ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'informer le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du preneur ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés;
- S'il existe un jardin privatif, l'entretenir en parfait état, et ne modifier les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- 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 étant applicables à ces travaux. Le preneur devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le preneur ait été préalablement averti.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou les instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni s'engager, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- Ne pas installer d'antenne extérieure individuelle sans l'autorisation du bailleur. Si cette autorisation était accordée, l'installation devra être conforme aux dispositions législatives

et réglementaires.

- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
- En fin de location et avant la restitution des clés, assurer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

12. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Remettre au preneur un logement décent ne laissant apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- Délivrer au preneur le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Délivrer gratuitement une quittance au preneur lorsque celui-ci en fait la demande.
- Assurer au preneur la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

13. ASSURANCE

Le preneur s'engage à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année. Il doit notamment assurer son mobilier contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de vol. Le défaut de production de justificatifs annuels entraînera l'application des sanctions prévues.

La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le preneur devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un simple commandement demeuré infructueux.

Le preneur est tenu d'assurer les responsabilités qu'il encourt au titre des locaux loués, toutes dépendances incluses, vis-à-vis du bailleur, des preneurs, des voisins et des tiers auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

Le preneur s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant toute la durée de la location, à en payer régulièrement le prix et à en justifier le règlement à tout moment à chaque réquisition du bailleur, sous peine de déchéance du présent contrat de location qui n'a été conclu qu'en raison de cet engagement formel du preneur de s'assurer dans les conditions susdites.

14. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent bail sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire :

14. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent bail sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire :

- 2 mois après un commandement de payer resté sans effet de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.
- 1 mois après un commandement resté sans effet si le preneur n'a pas justifié au bailleur d'une assurance contre les risques locatifs.

Si une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au preneur. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du preneur, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé, sans aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations, même réelles.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation de l'article 1230 du Code civil.
- Si le preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

15. ABANDON DE DOMICILE - DECES DU PRENEUR

En cas d'abandon de domicile par le preneur, ou de son décès, le contrat de location continue au profit :

- du conjoint sans préjudice des articles 1751 et 832 du Code civil,
- des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon de domicile,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile,
- du partenaire lié par un PACS.

16. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et concédées ci-dessus, quelle qu'ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et des conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment.

relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et des conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment.

17. CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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 preneur,

les héritiers ou représentants du preneur venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le preneur dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait à _____, le _____ en _____ originaux dont un remis au(x) preneur(s).

Le(s) BAILLEUR(S)
Signature précédée de
mention manuscrite :
"Lu et approuvé"

Le(s) PRENEUR(S)

Signature précédée de la
mention manuscrite :
"Lu et approuvé"

ANNEXE : descriptif du mobilier