

LA DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de: (voir conditions particulières en page 1), renouvelable ensuite dans les mêmes conditions (*) par tacite reconduction et par périodes (voir conditions particulières de renouvellement en page 1), faute de congé préalable.

Le bail ne sera pas renouvelé si le preneur ne peut fournir un garant solvable pour la durée du renouvellement. De même, le bail ne sera pas renouvelé si des plaintes, émanant des habitants de l'immeubles et provoquées par le comportement du locataire ou de ses invités, sont adressées soit au syndic de copropriété soit au bailleur. Deux plaintes suffisent à justifier le non renouvellement du bail.

(*) Le bailleur pourra, par dérogation à l'alinéa qui précède, décider d'en modifier les conditions en adressant au preneur, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail, une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de ces nouvelles conditions. Le preneur devra faire connaître son refus des nouvelles conditions par lettre recommandée avec accusé de réception. En l'absence d'un refus ainsi formulé, le preneur sera considéré comme acceptant les nouvelles conditions du bail qui sera alors renouvelé pour la durée prévue par les nouvelles conditions si elles sont différentes de celles du bail en cours.

LE LOYER

Le loyer mensuel:

Il est payable le 1er (PREMIER) de chaque mois. Le preneur doit remettre le paiement au bailleur sans que ce dernier ait à se déplacer pour le recevoir. En cas de paiement par chèque, le preneur veillera à ce que le bailleur le reçoive le 1er de chaque mois, en tenant compte des délais de poste.

Tout mois commencé devra être payé intégralement par le preneur.

Le loyer mensuel est de (voir conditions particulières en page 1) hors charges.

La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement, sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (voir date de départ du bail en page

L'indice de référence est celui en vigueur à la date de départ du bail (indiquée den page 1 de ce contrat : « conditions particulières »).

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer, sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

LES CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles en contre partie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menus réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret No 87-713 du 26 aout 1987.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles. Une fois par an ces provisions seront complétées par un paiement afin d'ajuster les charges payées aux charges réelles. Le bailleur présentera au locataire le relevé établi par le syndic. Dans le cas où les avances mensuelles auraient été supérieures aux charges réelles, le trop payé sera afféré au paiement des autres charges telles que la consommation d'eau ou les ordures ménagères.

Pour la première année ces provisions mensuelles seront de : (voir page 1).

AUTRES CHARGES

En plus des charges récupérables, traitées dans le paragraphe précédent, le preneur devra régler ses consommations d'eau (eau froide + eau chaude dans certains immeubles) dont le volume est déterminé en m3 par le relevé des compteurs et dont le prix au m3 est fixé par le syndic de copropriété (dont les coordonnées sont indiquées en page 1 : conditions particulières).

Les abonnements et consommations d'électricité sont avancés par le bailleur et devront lui être remboursés par le preneur, **dès réception de la facture** (par chèque ou virement).

Les abonnements de télévision, téléphone, internet, sont pris en charge directement par le preneur auprès des organismes concernés.

Un relevé des compteurs d'eau et d'électricité sera effectué lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le paiement de la taxe d'habitation est à la charge du preneur, le propriétaire s'acquittant quant à lui de l'impôt foncier. Toutefois, le preneur devra également rembourser au bailleur, sur présentation de sa feuille d'imposition, la taxe sur les ordures ménagères dont le montant, payé avec la taxe foncière, est récupérable auprès du locataire qui est le bénéficiaire de ce service.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de (voir conditions particulières en page 1)

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que : eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts et remise des clés.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le preneur à tout moment, moyennant un **délai de préavis d'un mois minimum** (partant de la date de **réception** par le bailleur de la demande de congé)
- par le bailleur, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de 3 mois (partant de la date de réception de la demande de congé).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par écrit et l'auteur de la demande doit avoir une preuve que celle-ci a été reçue par le destinataire. Ainsi la demande de congé pourra être effectuée simplement par email auquel l'autre partie aura répondu (soit en renvoyant l'accusé-réception demandé, soit en répondant à la demande de congé par email, ou par tout autre moyen écrit).

Le congé peut également être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier au bailleur lors de la remise des clés, en lui transmettant l'attestation fournie par l'assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année au moment du renouvellement du bail.
- User **PAISIBLEMENT** des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenus 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.
- Prendre à sa charge l'entretien du logement et des équipements mentionnés au contrat et dans la liste des meubles et objets meublants jointe, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret No 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. - Ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements; le bailleur peut, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 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 l'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.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles domestiques. Se conformer à toutes les demandes et instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur et en exécuter strictement toutes les dispositions.
 - Occuper personnellement les lieux loués: ne pas céder le contrat de location, ni sous louer le logement 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 deux parties; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint au présent contrat ; ne transporter en aucun cas le mobilier hors des lieux loués.
 - Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation.
 - Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éléments 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 locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la loi No 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Le locataire, durant le premier moi de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffe.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

Le locataire devra restituer l'appartement dans le même parfait état de propreté qu'à son arrivée dans les lieux. Dans le cas contraire, il lui sera retenu sur la caution une somme allant de 40€ (quarante euros) à 80€ (quatre vingt euros), en fonction de l'état du logement, pour frais de ménage.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'**un seul terme de loyer** ou de charges ou du dépôt de garantie, et **un mois après un commandement de payer** resté infructueux, la présente location sera **résiliée de plein droit** si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Mr le juge des référés, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance des référés et tous ceux qui en seraient la suite seront à la charge du locataire.

- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

- A défaut de production par le preneur à la remise des clés, puis chaque année à la date de renouvellement du bail, d'une attestation d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

- Le preneur s'engage à rembourser au bailleur tous les frais entraînés par le non respect de ses obligations, notamment ceux afférents aux envois de lettres simples ou recommandées avec AR, aux actes d'huissiers ou d'autres auxiliaires de justice.

Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, le preneur s'engage à payer, après mise en demeure du bailleur restée sans effet et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, une indemnité forfaitaire égale à 10% de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- non-versement du dépôt de garantie
- non-paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

De plus le bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de preneur(s) et leur(s) garant(s) solidaire(s) pour l'exécution des obligations et le paiement de toutes les sommes dues en application du présent contrat de bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- L'état des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire
- La liste des meubles et objets meublants compris dans la location établie contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire
- Le dossier de diagnostic technique concernant le logement.

Fait à Toulouse, le _____, en **3** (trois) originaux dont **1** (un) remis au preneur et **1** (un) remis au(x) garant(s) solidaire(s).

Le preneur

Le(s) garant(s) solidaire(s)

Le bailleur

*Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite: "Lu et approuvé, bon pour accord").
Parapher chaque page du contrat (initiales).*