



Une maison de bourg, sise dite 2 rue Ferdinand Mandin - 85320 Mareuil sur Lay-Dissais

Comprenant : au rez-de-chaussée entrée sur SALON/SEJOUR avec cuisine OUVVERTE aménagée et équipée, WC séparés - A l'étage palier desservant 2 CHAMBRES et la salle d'eau -

La superficie est de 70M<sup>2</sup>

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue **LE BIEN LOUE** ou **LE LOGEMENT** au sens du contrat-

Le **LOCATAIRE** déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité -

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que ses caractéristiques sont définies par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002-

Le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** déclarent :

- d'une part, avoir été avertis du dispositif d'encadrement des loyers d'habitation ainsi que de son champs d'application géographique, tel qu'il résulte du décret numéro 2012-894 du 20 juillet 2012,
- et d'autre part, que le logement est non meublé tel qu'énoncé à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

### **DUREE**

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois ans reconductible tacitement à compter du **01 juillet 2024 qui prendra fin le 30 juin 2027-**

La première de ces dates est la « date d'effet » du bail au sens du contrat -

### **ETAT DES LIEUX**

Aux termes des dispositions du décret numéro 2016-382 du 30 mars 2016, cet état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipement d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive-

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation- Il comporte au moins les informations suivantes :

#### **1° entrée et à la sortie du logement :**

- a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) le nom et la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Le cas échéants, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie ;
- g) le détail et la destination des clés d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves illustré d'images ;
- i) la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

### 2° A la sortie du logement :

- a) L'adresse du nouveau domicile ou de lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée ;

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

1. Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;
2. La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux- A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document papier ou électronique et sera remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties-

## **RENOUVELLEMENT**

A son expiration et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le contrat se renouvellera et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement, de quelque manière que le renouvellement précédent ait eu lieu.

### **Offre de renouvellement**

A défaut de congé, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le **BAILLEUR** pourra offrir au **LOCATAIRE** le renouvellement de son contrat pour une durée, moyennant un loyer et à des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre-

### **Renouvellement tacite**

A défaut de congé, ou d'une forme spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée-

### **Opposition de renouvellement**

Le **BAILLEUR** aura la faculté de s'opposer au renouvellement du bail en vue de reprendre les biens loués soit pour une habitation personnelle ou celle de ses proches, soit pour les vendre, ou encore s'il justifie d'un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le **LOCATAIRE** de l'une de ses obligations-

## **RESILIATION ANTICIPEE**

### **Résiliation par le locataires**

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment-

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au **BAILLEUR** selon les règles prévues ci- après pour donner congé-

### Résiliation par le Bailleur

Le bailleur ou son gestionnaire informera le locataire de sa volonté de réaliser 2 visites annuelle de l'état du logement, afin d'assurer son bon entretien. En cas de constat de négligence ou de manquement significatif aux obligations d'entretien du locataire, le bailleur se réserve le droit de mettre fin au bail en accord avec les dispositions légales, avec un préavis de trois mois."

### Abandon des lieux par le locataire

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le **BAILLEUR** peut mettre en demeure par acte d'huissier de justice le **LOCATAIRE** de justifier qu'il occupe le logement- S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement-

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations- Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande-

La résiliation du bail est constaté par le juge dans des conditions par voie réglementaire-

### Résiliation par le Bailleur

Le **BAILLEUR**, quand à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation- Il n'aura seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution-

Outre la faculté de poursuivre la résiliation du bail suivant une procédure ordinaire, sur assignation, il est désormais possible de former cette demande par requête- Le tribunal se prononce alors sans débat préalable-

## CONGE

### Modalités

Tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement-

Le congé donné par le **BAILLEUR** devra être notifié au **LOCATAIRE** au moins 6 mois à l'avance-

Le congé donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** au moins 3 mois à l'avance-

Ce délais est ramené à un mois si le **LOCATAIRE** :

- vient à être muté ou perd son emploi,
- trouve un premier emploi,
- retrouve un emploi après une perte d'emploi,
- devient bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de location adulte handicapé ou si son état de santé nécessite un changement de domicile,
- se voit attribuer un logement social,

- loue un logement situé dans une zone dite « tendue »

Le **LOCATAIRE** doit, pour bénéficier du délais réduit de préavis, préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congés, à défaut le délais de préavis sera de trois mois-

chaque délais ci-dessus fixé constitue le « délais de préavis » au sens présent du contrat-

### Motifs

Le congé du **BAILLEUR** devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné-

Le **LOCATAIRE** ne devra justifier son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu-

### Effets

En cas de congé motivé par le **BAILLEUR**, le **LOCATAIRE** ne sera redevable, pendant le délais de préavis, du loyer et des charges que le temps où il aura occupé réellement le logement-

En cas de congé notifié par le **LOCATAIRE**, celui-ci, sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délais de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délais de préavis par un locataire en accord avec le **BAILLEUR**-

A l'expiration du délais de préavis, le **LOCATAIRE** sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée-

## CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui les concerne-

### Usage

Le **BAILLEUR** est tenu de remettre au **LOCATAIRE** un logement décent ne laissant pas apparaître de risque manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, et répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation-

Il est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le logement en bon état d'usage et de réparation, et les équipements accessoires de ce logement en bon état de fonctionnement- Dans la mesure où le logement comporterait de électroménager, il est ici précisé que ce dernier est laissé à la disposition du **LOCATAIRE** sans garantie de fonctionnement-

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus- Il s'engage à ne pas modifier cette destination- Il devra en outre être effectué aucun trou dans les faïences, les boiseries, les PVC et les fenêtres du logement-

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet-

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existe les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit-

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du **LOCATAIRE**. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du **BAILLEUR**. L'absence de réponse dans un délais de deux mois à compter de la date de réception à la demande vaut l'acceptation du **BAILLEUR**. A départ du **LOCATAIRE**, le **BAILLEUR** ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par le décret numéro 2016-1282 du 29 septembre 2016.

### Cession-Sous-location

le **LOCATAIRE** devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a à charge. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous loyers perçus.

### Assurances

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « police multirisque habitation ». En outre le **LOCATAIRE** devra garantir l'acquisition et l'installation d'un détecteur de fumées ainsi que son entretien.

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique.

En matière de copropriété, chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

### Visite

Le **BAILLEUR** pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute autre personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de la maison et de toute les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le **LOCATAIRE** au moins quarante huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. Toutefois, en cas de vente, ce droit de visite ne peut s'exercer qu'à compter seulement de la purge effective du droit de préemption du **LOCATAIRE**. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter de la notification par le **LOCATAIRE** de son intention de quitter le bien loué.

### ENTRETIEN- REPARATIONS

de la purge effective du droit de préemption du **LOCATAIRE**. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter de la notification par le **LOCATAIRE** de son intention de quitter le bien loué.

## **ENTRETIEN- REPARATIONS**

### **Obligation du locataire**

Durant l'exécution de ce contrat de location, le **LOCATAIRE** aura la charge de l'entretien courant des équipements de logement, ainsi que les réparation locatives sauf en cas de vétusté, malfaçon, ou force majeure.

Le mobilier présent devra être entretenu selon l'usage en vue d'en assurer la conservation.

L'entretien et le débouchage des canalisations seront à sa charge. Il les protégera contre la gelée, ainsi que les compteurs, robinets sous peine d'engager sa responsabilité pour toute dégradation sur ces installations causées de ce fait. Il veillera à ce que ne soit pas jetés dans les systèmes d'évacuation (notamment les toilettes) de produits de nature à détériorer ou nuire au bon fonctionnement de la fosse septique. Il est en toutes hypothèses durant la durée de ce contrat de location, de la remise en état à ses frais.

Le changement de chasse d'eau, d'ampoules, de robinetterie( salle d'eau, salle de bain , lavabo, évier, abattant toilettes, pommeaux, flexibles sont également à la charge d'eau

#### **LOCATAIRE-**

Tous les frais occasionnés par sa consommation d'eau, d'électricité, de gaz et ceux résultant de tout autre abonnements et branchements durant l'exécution des présentes dans le bien loué seront supportés par le **LOCATAIRE**.

Le **LOCATAIRE** devra procéder au ramonage des conduits d'évacuations des conduits d'évacuations des fumées et des gaz et conduits de ventilation. En présence de cheminées en service, il devra, à ses frais, procéder à leur entretien courant au moins une fois par an et en justifier auprès du **BAILLEUR** ainsi que lors de l'état des lieux de sortie.

Le **LOCATAIRE** devra entretenir les extérieurs ( tonte, désherbage...)

### **Obligations du bailleur**

Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que les locatives, en ce compris les réparations rendues nécessaires par la vétusté quelles qu'elles soient-

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du **BAILLEUR-**

### **Troubles de jouissance**

Le **LOCATAIRE** devra souffrir sans indemnité la réalisation par le **BAILLEUR** de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état de la chose louée entrant dans ses obligations, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique, sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à vingt et un jours-

## AMENAGEMENT-TRANSFORMATIONS

Le **LOCATAIRE** ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué-

Sous réserve des autorisations d'urbanisme et autres à obtenir, toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**-

## LOCATAIRE PROTEGE

Si le **LOCATAIRE** est âgé de plus de soixante-cinq ans et a des ressources inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution de logements locatifs conventionnés, le **BAILLEUR** en cas de reprise pour habiter, doit lui proposer un logement décent soit lors de la délivrance du congé soit pendant un délai de préavis. Il en est de même si le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressource précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par arrêté du ministre chargé du logement.

Le tout sauf si le **BAILLEUR** entre lui même dans cette catégorie d'âge et de ressource.

## DECES DU LOCATAIRE OU ABANDON DE DOMICILE

Le contrat de location est résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire ou par son décès.

Selon les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 modifié, ce contrat pourra être continué ou transféré au conjoint survivant, au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin notoire du **LOCATAIRE**, à défaut de conjoint survivant ou au décès de ce conjoint il échouera à ses ascendants, à ses descendants, ou encore aux personnes dont il avait la charge depuis au moins un an avant la date de ces évènements-

En cas de décès du **LOCATAIRE**, les héritiers et représentants et tous autres coobligés sont tenus solidairement et invisiblement au paiement des loyers, accessoires et frais de significations qui leur sera faite en vertu des dispositions de l'article 877 du code civil-

## LOYER- CHARGES

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **640€ - six cent quarante euros**. payable mensuellement et d'avance, au plus tard le 05 de chaque mois, et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à l'expiration du bail-

le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au **LOCATAIRE**-

La taxe sur les ordures ménagères sera payé par le **PROPRIÉTAIRE** et refacturé au **LOCATAIRE** en fin d'année-

## REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers-

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du trimestre de l'année-

le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente-

Le nouveau montant de loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision-

Il appartient au **BAILLEUR** de demander chaque année l'application de cette révision, à défaut de l'avoir demandée au cours de l'année, il sera réputé avoir renoncé à la révision pour celle-ci-

### PAIEMENT DES LOYERS ET DES CHARGES

Tous paiements seront réalisés par virement ou par espèces directement au **MANDATAIRE** sus- dénommés-

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du bail et le paiement des loyers et autres charges, le **LOCATAIRE** a, à l'instant même versé ainsi qu'il résulte de la comptabilité au **MANDATAIRE**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, **la somme de six cent quarante euros (640€)**, correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du contrat-

Ce dépôt de garantie restera sur le compte du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera révisable ni productif d'intérêts, tant en cours du contrat que lors des renouvellements successifs éventuels-

Il sera restitué dans un délai maximum d'un mois après la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme avec celui d'entrée sinon dans les deux mois, déduction faite, le cas échéant, des sommes restants dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du percepteur de la situation des lieux loués-

A défaut de restitution dans un délai légal, la somme portera intérêt au taux de dix pour cent du loyer mensuel par mois de retard-

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et accessoires sur le dépôt de garantie-

Concernant les frais d'agence, ils seront supportés pour moitié par le **BAILLEUR** et par le **LOCATAIRE**- Ils s'élèvent à **mille cent vingt euros (1120€)** au total- **le BAILLEUR sera donc redevable de 560€ et le LOCATAIRE de 560€**-

### CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas de non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le **LOCATAIRE** au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, ou non respect de la destination des locaux, ou de dégradations volontaires ou par négligence constatée, la présente location sera résiliée de plein droit-
- En cas de défaut de paiement du dépôt de garantie
- En cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le **LOCATAIRE**
- En cas de troubles de voisinage répétés et constatés par les forces de l'ordre
- En cas de dégradations ou souilllements par des animaux à l'intérieur ou à l'extérieur du bien loué dans sa partie privative
- En cas de détention par le **LOCATAIRE** d'un animal considéré comme dangereux au regard de la loi-

Le **BAILLEUR** peut alors demander à un huissier de convoquer le **LOCATAIRE** devant le juge afin que celui-ci constate la résiliation du bail et ordonne l'expulsion- Cette convocation doit également être envoyée par l'huissier au préfet au moins deux mois avant la date de l'audience, à défaut la demande en résiliation sera considérée comme irrecevable-

L'expulsion du **LOCATAIRE** sera poursuivie, s'il y a lieu, en référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le **LOCATAIRE**, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée ou d'appel de ce dernier.

Le commandement de payer contient, à peine la nullité :

- La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette-
- Le montant mensuel du loyer et des charges-
- Le décompte de la dette-
- L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion-
- Une mention de la faculté pour le locataire de saisir les fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière-
- Une mention de faculté pour le locataire de saisir, à tout moment la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil-

De même, en cas de défaut d'assurance du **LOCATAIRE** contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE** et deux mois après un commandement de s'assurer reste sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, et l'expulsion du **LOCATAIRE** poursuivie, s'il y a lieu, sans référé, conformément aux dispositions de l'article 7 de cette loi, sous réserve de l'appel de ce dernier.

Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction du dernier paragraphe de l'article 7-

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

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 ;

- 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 ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- 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.

### **FIN DE BAIL- REMISE DES CLEFS**

Le **LOCATAIRE** s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au **BAILLEUR** et à lui indiquer sa nouvelle adresse-

FAIT A MAREUIL SUR LAY-DISSAIS, le 1<sup>er</sup> juillet 2024

Le Gestionnaire P/o SCI CLISSON IMMO

Les Locataires

Monsieur AUBRET Franck

TROLONG Laurine & BROSSET Matheo

