



## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui accepte aux conditions suivantes.

### DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS :

Appartement au rez-de-chaussée, en face de la porte d'entrée de l'immeuble xx rue xxxxxx à Brest, comprenant un couloir à l'entrée, un séjour, une cuisine aménagée avec une plaque vitrocéramique et un lave-linge frontal, une chambre, une salle d'eau (Lavabo, baignoire, WC), cagibi et une cave.

Appartement de type : F2

Nombre de pièces principales : 3

Superficie : 49.7 m<sup>2</sup>

Équipements et accessoire d'usage commun : un interphone, un meuble à chaussure en entrée, deux étagères et une penderie associée dans le cagibi.

Destination des locaux loués :

**USAGE EXCLUSIF D'HABITATION PRINCIPALE**

Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visité et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

### REGIME JURIDIQUE :

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994.

### CAUTION :

Les personnes qui interviennent au présent bail se portent caution solidaire des preneurs et entre elles, sans discussion ni indivision, tant pour le paiement des loyers, charges, indemnités de retard, prestations, réparations et indemnités d'occupation, que pour l'exécution des conditions du bail.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :**

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du bailleur. Le bailleur donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au locataire qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le locataire déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance. Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint, les notifications et significations seront, de plein droit, opposable à se dernier.

### **1 - DUREE DU CONTRAT :**

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus ou lorsque le logement est en indivision. Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique, une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat ou par une indivision lorsqu'un membre de l'indivision invoque un événement précis justifiant de la reprise du logement. Lorsque l'événement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6 juillet 1989, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

### **2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :**

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle. Le locataire s'interdit :

- . de faire occuper les lieux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou ses descendants à charges vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.

- . de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes ou des sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### **3 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE:**

Il est expressément stipulé que les co-preneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

## CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :

### 4 - CONGE :

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. 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 motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

- 1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
- 2) vente du local
- 3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant. Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.

### 5 - RECONDUCTION DU CONTRAT :

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

### 6 - RENOUELEMENT DU CONTRAT :

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **SIX MOIS**. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

### 7 - ABANDON DU DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE

A défaut de personnes remplissant les conditions prévus à l'article 1751 du Code civil, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

### 8 - ETAT DES LIEUX :

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. 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.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :**

### **9 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR :**

- 1) délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire.
- 2) délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.
- 3) assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- 4) maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- 5) Entretien des fenêtres du logements (trois fois par an)
- 6) ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- 7) remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

### **10 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :**

- 1) payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- 2) user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- 3) répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- 4) prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire tel que l'entretien des canalisations, etc..
- 5) ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- 6) ne pouvoir, ni sous-louer, ni céder, ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie, sauf accord exprès et écrit du bailleur.
- 7) informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- 8) laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- 9) en cas de vente ou de nouvelle location, laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 10) respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- 11) s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

## CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :

### 10 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

- 12) renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, de l'électricité, trouble de voisinage.
- 13) satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus .
- 14) Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements et améliorations faits par le locataire, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, d'électricité, armoire et plancher fixé au murs, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installation sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquit au bailleur sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au bailleur d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du locataire. Le bailleur a la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général.
- 15) est tenu d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loué, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurance notoire solvable, avec mention de priorité pour le bailleur des sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la période du bail, en payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause présente une demande express du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le locataire devra fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.
- 16) répondre des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il à la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu pour 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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au bailleur. En cas de manquement à cet engagement, le locataire sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

## CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :

### 10 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

- 17) le locataire et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu communication des clauses non contraires au présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes.
- 18) ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz. Il 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 au cas d'accident résultant pour quiconque de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toute réclamation et demande d'indemnités. Il serait, en outre, indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.
- 19) Ne devra pas fermer intégralement les aérations des fenêtres de la chambre, du séjour, ne devra pas boucher les aérations de la VMC de la cuisine afin de ne pas provoquer l'apparition de dégradation liée à l'humidité.
- 20) Ne pas percer les montants des fenêtres avec des clous, vis ou punaise pour y placer des rideaux mais utiliser les supports existants.
- 21) Ne pas placer des rideaux trop long sur la fenêtre au dessus de la plaque vitrocéramique de la cuisine risquant d'engendrer un incendie.
- 22) Conserver le vide-ordure de la cuisine propre.
- 23) devra jouir des lieux en « bon(ne) père (mère) de famille », ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtre, balcons et ouvertures quelconques sur la rue ou sur la cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ses occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucune ligne, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Il devra faire disparaître, si il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeur et insectes.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :**

### **10 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :**

- 24) devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'au règlement de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement d'ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de tel façon que le locataire, avant de vider les lieux, justifier au bailleur, qu'il à acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

### **11 - MONTANT DU LOYER :**

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière. La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'**INDICE DE REFERENCE DES LOYERS**. L'augmentation annuelle est limitée à la variation de la moyenne, sur 4 trimestres, de l'indice de référence des loyers. Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant. Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

### **12 - CHARGES :**

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

### **13 - DEPÔT DE GARANTIE :**

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Il ne peut excéder un mois du loyer principal. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt. Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les **DEUX MOIS** de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :**

### **14 - CAUTIONNEMENT :**

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution le montant du loyer, les conditions de sa révision, le cas échéant, reconnaître la nature et l'importance de l'engagement, indiquer la durée de l'engagement. A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

### **15 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer des charges, du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire. Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel. Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au bailleur. Le coût des commandements, sommation ou signification ci-dessus y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats, seront à la charge du locataire qui devra en rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

### **16 - CLAUSE PENALE :**

Les dates d'échéances de paiement sont convenues de manière impératives, tant pour le règlement des loyers que pour celui des charges appelées. En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur. En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels. En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle. Frais de mise en demeure : 20,00 EUROS En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du locataire en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis légaux énoncé ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au bailleur de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION :

### 17 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

### 18 - FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales énoncées ci-dessus ainsi qu'aux conditions particulières suivantes :

### DUREE ET PRISE D'EFFET DU CONTRAT DE LOCATION :

D'une durée de 3 ans ( trois ans ), le contrat de location prendra effet :

**le 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2009 pour se terminer le 31 août 2012.**

sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi du 6 juillet 1989 complétée par les lois du 21 juillet 1994 et du 29 juillet 1998. La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel, et en cas de non départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition.

### ETAT DES LIEUX :

État des lieux à l'entrée du Locataire : Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Toute anomalie cachée ou anomalie de fonctionnement, qui n'aurait pu être décelée lors de l'établissement de cet état des lieux, devra être signalée par le locataire dans un délai de 20 jours. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire pourra également demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire portant sur les éléments de chauffage.

État des lieux à la sortie du locataire : Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du Locataire, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux. Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

## **CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION :**

### **LOYER - REVISION :**

Le montant du loyer à été fixé comme suit selon la loi du 6 juillet 1989 :  
ART. 17 –a) Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans la catégorie de logement vacant. Et appliquer d’après l’ART.19 de cette même Loi.

### **MONTANT DU LOYER MENSUEL INITIAL : xxx EUROS (somme écrite en lettre)**

Le preneur s’engage à acquitter mensuellement, d’avance, les sommes dues au titre des loyers et charges (par virement bancaire). Les loyers et charges sont portables. La simple remise d’un chèque ou d’un ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n’a pas été constaté ou le bailleur crédité.

### **REVISION :**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, chaque année le **1<sup>er</sup> SEPTEMBRE** en prenant comme indice de référence la moyenne des quatre derniers indices connus à ce jour. Le derniers indice connu à ce jour est celui du second trimestre 2009 : **117,59**

(réf. <http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=35&date=20090717> )

### **CHARGES :**

### **PROVISION SUR CHARGES MENSUELLES : xx EUROS (somme en lettres)**

payables avec la même périodicité que le loyer par virement bancaire. Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

### **DEPOT DE GARANTIE :**

### **MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE est fixé à la somme de : xxx EUROS (sommés en lettre) – Un mois de loyer max**

## CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION :

### AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES :

A) Il est strictement interdit de faire des trous dans le carrelage mural, de peindre portes, murs, plafonds, etc. de couleurs vives. Les peintures et revêtements de sol ne pourront être refaits qu'avec l'accord du propriétaire, les menuiseries devant rester de couleur blanche. En aucun cas, le nouveau revêtement de sol ne devra être collé sur du plancher.

B) Pour éviter tout risque de condensation, le logement doit être aéré, chauffé et maintenu à une température ambiante constante.

C) En ce qui concerne l'entretien des équipements, le LOCATAIRE devra permettre au bailleur de venir graisser à la graisse au silicone en bombe les fenêtres trois fois par an.

D) De même, à son départ, le LOCATAIRE devra rendre le logement en parfait état d'entretien et de propreté. A défaut, il supportera tous les travaux qui s'avèreront nécessaires, la perte du loyer et les charges correspondant aux délais d'exécution desdits travaux, ainsi que les frais de la part du BAILLEUR pour faire exécuter ces travaux et remises en état, aux taux de vacation horaire en vigueur.

E) Le LOCATAIRE d'interdit d'imputer le dépôt de garantie sur les derniers termes de loyers.

F) En cas de sinistre ou de quelconque dégradation dans les lieux loués, le LOCATAIRE devra en informer immédiatement par écrit le BAILLEUR, à défaut, il en sera tenu personnellement responsable.

G) Le BAILLEUR prête à titre gratuit une machine à laver (chargement frontal - 1200 tours/minute). Le LOCATAIRE doit signaler toute panne de cet équipement qui est encore sous garantie. En cas de panne en dehors de la période de garantie, le LOCATAIRE devra également le signaler au BAILLEUR.

En aucun cas le BAILLEUR ne remplacera le lave-linge en cas de panne en dehors de la période de garantie. Ce remplacement en incombe le LOCATAIRE, si il le désire, la nouvelle machine à laver restant la propriété du LOCATAIRE.

H) La cuisine aménagée est équipée d'une plaque vitrocéramique. Le locataire devra signaler toute avarie de cet équipement. Le bailleur s'engage à changer cette plaque vitrocéramique dans les meilleurs délais (tel. 02.98.xx.xx.xx).

Dans le cas où le locataire changerait lui-même la plaque vitrocéramique, elle devra être changée par un modèle similaire dont le montant sera pris en charge par le bailleur à hauteur de 250 euros (deux cent cinquante euros) maximum. Cette plaque restera la propriété du bailleur. Le bailleur n'est pas responsable en cas de mauvais montage de la plaque vitrocéramique de remplacement ou en cas de non respect des règles de sécurité électrique.

I) Les trois pièces principales sont équipées de chauffage à fluide caloporteur à thermostat numérique et la salle de bain d'un radiateur à quartz. Toute anomalie de fonctionnement doit être signalé au BAILLEUR, ces équipements étant de surcroît encore sous garantie. Il est interdit de recouvrir ces équipements de chauffage afin d'éviter toute détérioration et tout risque d'incendie.

## CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION :

### AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES :

J) Le locataire devra respecter les consignes de sécurité en matière d'électricité notamment dans la salle d'eau afin d'éviter tout risque d'électrocution.

K) Le bailleur laisse à titre gratuit le détecteur de fumée se trouvant dans le hall d'entrée de l'appartement. Le locataire est responsable de la vérification de son bon fonctionnement, du changement de la pile et de son remplacement en cas de panne.

L) Un meuble à chaussure est prêté afin de cacher le compteur électrique. Ce meuble à chaussure devra être restitué en parfait état à la fin du bail.

M) En cas de non-paiement d'un loyer à son échéance, ou d'une provision sur charges et des charges à leur échéance ou à leur demande, le LOCATAIRE supportera les frais de rappel que le BAILLEUR sera amené à engager pour en assurer le recouvrement. Le LOCATAIRE recevra annuellement une répartition des charges de copropriété.

N) Le LOCATAIRE ne pourra faire obstacle au droit de visite annuelle des biens loués dont dispose le BAILLEUR ou son représentant. Ces dispositions font partie intégrante du présent bail et le locataire s'engage d'une manière irrévocable à les respecter. A défaut de non-respect de ces dispositions, le BAILLEUR sera en droit de résilier le bail.

**O) Le BAILLEUR accepte que la CAUTION signe le présent bail après l'emménagement du LOCATAIRE. La CAUTION devra signer le bail au plus tard le 26 septembre 2009. Au-delà de cette date, le bail sera résilié de fait, le dépôt de garantie restant acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.**

LE BAILLEUR  
Date & Signature

LE LOCATAIRE  
Date & Signature  
Lu et approuvé

LA ( LES ) CAUTION (S)

Montant du loyer & charges en lettres : .....

.....  
Caution jusqu'à la fin du bail.

Date & Signature

**Bon pour caution solidaire et irrévocable du paiement des loyers, charges, réparations locatives, indemnités de retard, indemnités d'occupation, frais et dépenses pour la durée du bail et son renouvellement.**

### **Le propriétaire : les documents à demander**

- **Les trois derniers bulletins de salaires**
- **Une attestation de l'employeur ou le contrat de travail.**
- **Pour les non salariés : l'avis d'imposition ou la dernière déclaration de revenus.**
- **Les dernières quittances de loyer.**
- **Les coordonnées de l'ancien propriétaire, de l'employeur.**
- **La garantie d'une caution ou d'une banque.**
- **Un dépôt de garantie d'un mois de loyer maximum (pour les baux signés après le 9 Février 2008).**