

**CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU A USAGE DE
RESIDENCE PRINCIPALE**
(Soumis au titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n.86-1290
du 23 décembre 1986)

I-Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés:

[Redacted signature area]

désigné (s) ci-après «le bailleur»

[Redacted signature area]

désigné (s) ci-après «le locataire»

Il a été convenu ce qui suit:

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé:

A. Consistance du logement

Domaine de Volutis J105
15 ROUTE DE ROAILLAN
33210 LANGON

Autres parties du logement

Dans un immeuble en copropriété, construit le
01/09/2006, appartement d'une surface habitable de
42.00 m², comprenant
2 pièce(s) principale(s), Numéro de lot principal 183

T2 42 M2 AVEC ENTREE, SEJOUR DONNANT SUR BALCON,
CUIisine AMERICAINE, CHAMBRE AVEC PLACARD, SALLE DE
BAINS, WC SEPARÉ, EMPLACEMENT PARKING N° 272.

Eléments d'équipement du logement :
Modalité de production de chauffage: Electrique.
Mode de répartition : Individuel
Modalité de production d'eau chaude sanitaire: Electrique
Mode de répartition : Individuel

B. Destination des locaux: usage d'habitation principale.

Le locataire s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale. Il est informé que ce mode d'occupation est imposé par le régime de défiscalisation auquel est soumis le bailleur, condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur sans laquelle il n'aurait pas contracté.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire:

PARKING lot 272, Parking, Balcon,VMC, Double vitrage,

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun:

Interphone,Gardien immeuble,Espaces verts, Digicode

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication:

Antenne TV,

6 37

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies:

A. Date de prise d'effet du contrat: 31/03/2017

B. Durée du contrat: 3 ans

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes:

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial:

a) Montant du loyer mensuel: 389.00 €

b) *Le cas échéant*: Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues.

— le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui. ☐ Non ☒

— le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui. ☐ Non ☒

— montant du loyer de référence: [...] €/m².

— montant du loyer de référence majoré: [...] €/m²;

— complément de loyer :

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire:

— montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 393.91 €

— date de versement : 01/02/2017

— date de la dernière révision du loyer : 15/11/2016

2. Modalités de révision:

Le loyer sera révisé tous les ans le 01 Janvier en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 2^{ème} trimestre 2016 valeur 125.25

L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables: provisions sur charges avec régularisation annuelle

2. Montant des provisions sur charges 30.00 €.

C. *Le cas échéant*: Contribution pour le partage des économies de charges: Art. 23-1 de la loi n.89-462 du 6 juillet 1989

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat: Non concerné.

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution: Non concerné.

D. *Le cas échéant*: En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires Oui. ☐ Non ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires

2. Montant récupérable par douzième: .

E. Modalités de paiement

— périodicité du paiement: Mensuelle

— paiement [à échoir / à terme échu]: Avance

— date ou période de paiement: le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin.

— *le cas échéant*: Lieu de paiement : entre les mains du bailleur ou de son mandataire

— *le cas échéant*: Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer : 389.00 € Charges : 30.00 €

V. Travaux

Le cas échéant: Montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat de location: Non concerné.

Nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location: Non concerné.

6 JT

VJ. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 389.00 €

VII. Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ces derniers seront tenus conjointement et solidairement à l'accomplissement de l'ensemble des obligations résultant du présent bail, ce qu'ils acceptent.

VIII. Clause résolutoire

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 délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice *passée en force de chose jugée*, la présente location est résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

Le commandement de payer devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le locataire ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction de l'article 7 g) 2^{ème} alinéa de la loi sus-visée.

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3: «La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.»

Plafonds applicables:

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 8.00 €/m² de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée: 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires TTC à la charge du bailleur:

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 336.00 €
- le cas échéant: Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: 126.00 €
- autres prestations: 39.89 €

2. Honoraires TTC à la charge du locataire:

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 336.00 €
- le cas échéant: Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: 126.00 €

6 JT

X. Autres conditions particulières.

1. Le locataire devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et pourra utilement se garantir contre ce risque.

Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en en remettant les photocopies. Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2. Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille de type butane ou propane, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

3. Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'immeuble loué, faire visiter les biens loués par toute personne mandatée par lui, chaque jour ouvrable durant deux heures. Cette obligation s'imposera en particulier au locataire qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

4. Le vide-ordures s'il en existe un ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné. En particulier il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières pondéreuses ou dangereuses (telles que bouteilles vides ou pleines, boîtes à conserves etc...) ou de matières foisonnantes ou compactées (telles que papiers et gros paquets, emballages, etc...). Les frais de dégorgeement causés par un usage abusif seront supportés par les utilisateurs responsables.

5. Le locataire pourra détenir un animal familial à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins.

La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

6. Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n°67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le bailleur par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n°2009-53 du 15 janvier 2009.

7. Les appareils électroménagers éventuellement laissés à la disposition du locataire ne font pas partie de la location.

8. L'avis d'échéance et la quittance de loyer seront disponibles dans l'espace personnalisé MYFONCIA du locataire, gratuit et accessible 7j/7, 24 heures/24, ce que le preneur reconnaît expressément.

XI. Clause relative au(x) caution(s)

XII. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes:

63 JT