

100287801

FB/FB/

**L'AN DEUX MILLE ONZE**

**LE trente décembre.**

**A MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94, rue de Boulaye, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Franck BARON, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle «Maître Franck BARON, notaire associé», titulaire d'un Office Notarial à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94, rue de la Boulaye ,**

**A reçu le présent acte à la requête des personnes ci-après identifiées.**

**ONT COMPARU**

Madame Jacqueline Marie **VONBANK**, sans profession, demeurant à LE MEE SUR SEINE (77350) 400 rue du Pressoir,  
Née à BOISSISE LA BERTRAND (77350), le 18 mars 1925,  
Veuve de Monsieur Marcel André Louis **JOUDET** et non remariée.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

NON ICI PRESENTE et représentée par :

Mademoiselle Nathalie SAGOT, clerc de notaire, demeurant à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (Vendée), 94, Rue de la Boulaye,

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privée demeurée annexée aux présentes après mention.

Bailleur non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Figurant aux présentes sous la dénomination le « Bailleur », sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

**D'UNE PART**

Monsieur Vincent Georges Marcel **CHENU**, Cariste, demeurant à LA BRETONNIERE-LA CLAYE (Vendée) 12 rue du Renaudin, célibataire, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Né à LUCON (Vendée) le 30 janvier 1983.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Figurant aux présentes sous la dénomination le « Preneur » sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

**D'AUTRE PART****ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

Le « Bailleur » donne à bail, dans les conditions prévues par la loi n°.89-462 du 06 Juillet 1989, au « Preneur » les locaux et leurs accessoires ci-après désignés, qui accepte et déclare les bien connaître pour les avoir visités.

**DESIGNATION**

A **LUCON (VENDEE)** 85400 6 Impasse des Bons Ouvriers,

Une maison d'habitation de plain pied, comprenant :

- Entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, W.C., une chambre,
- Et terrain

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AP	72	6, impasse des Bons Ouvriers	00 ha 02 a 58 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**ARTICLE 2 - DESTINATION**

La présente location est consentie exclusivement en vue de l'habitation principale du « Preneur » et des personnes dont il a la charge. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

La superficie habitable du BIEN LOUE est de 58 m².

**ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de TROIS (3) ANS, qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour se terminer le 31 décembre 2014.

## **ARTICLE 4 - CONGE**

### **- Au cours du bail -**

Le « Preneur » pourra donner congé au « Bailleur » à tout moment du contrat moyennant un préavis de trois mois, et ce par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, si le « Preneur » vient à être muté ou à perdre son emploi, ou s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé nécessite un changement de domicile, il pourra donner congé au « Bailleur » en observant un préavis d'un mois seulement.

Le « Bailleur » n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, le cas échéant, la résiliation judiciaire pour inexécution d'une des conditions des présentes, sauf bénéfice de la clause résolutoire ci-après.

### **- A l'expiration du bail -**

Celle des parties qui désire ne pas reconduire ou renouveler le bail à son expiration doit notifier à l'autre son intention par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, six mois au moins à l'avance, si le congé émane du « Bailleur » et trois mois au moins s'il émane du « Preneur ».

Le congé donné par le « Bailleur » doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le « Preneur » de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le « Bailleur » doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le « Bailleur » lui-même, son conjoint, son concubin notoire depuis au mois un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint ou concubin notoire.

### **- Proposition de renouvellement -**

Le « Bailleur » peut proposer au « Preneur », au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, un nouveau contrat par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies par la loi.

## **ARTICLE 5 - TACITE RECONDUCTION**

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement notifié dans les formes et les délais légaux, le bail se trouvera tacitement reconduit pour une durée au moins égale à celle du bail initial.

## **ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX - NOTION DE LOGEMENT DECENT**

Le « Bailleur » déclare que les locaux loués sont en bon état d'usage et les équipements qui leur sont attachés en bon état de fonctionnement, ainsi qu'il devra être constaté lors de l'état des lieux qui sera dressé entre les parties préalablement à la remise des clés et dont un exemplaire sera remis aux parties.

Le « Bailleur » déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent telles que ces caractéristiques sont définies par le décret numéro 2002-120 du 30 Janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés :

*Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des preneurs :*

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des preneurs ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses preneurs ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

### **1 -Usage**

Le « Preneur » usera des lieux paisiblement selon leur destination.

### **2-Entretiens - Réparations**

Conformément à la loi la charge de l'entretien et des réparations afférentes aux locaux loués et à leurs équipements sera répartie entre le bailleur et le preneur de la manière suivante :

Le « Preneur » prendra à sa charge l'entretien courant des lieux et de leurs équipements. Il devra donc effectuer ou faire effectuer à ses frais les menues réparations ainsi que toutes les réparations de nature locatives.

Toutefois, il ne sera pas tenu de celles rendues nécessaires par suite de vétusté, malfaçon, vice de construction ou par suite d'un cas fortuit ou de force majeure.

Le « Bailleur » devra assumer la charge des réparations autres que locatives. A cet égard le « Preneur » s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à sa charge.

Le « Preneur » devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ainsi que toutes réparations qui deviendraient urgentes sauf si ces travaux avaient une durée supérieure à quarante jours.

De même il devra supporter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie du bien loué dont il aura été privé.

### **3-Aménagements - Transformations**

Le « Bailleur » ne pourra pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur qui ne constituent pas une transformation des lieux loués.

Ces aménagements resteront, en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque que celle-ci arrive, la propriété du « Bailleur » sans aucune indemnité.

En revanche, le « Preneur » ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, ni aucune transformation sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du « Bailleur » dont les honoraires seront à la charge du « Preneur » .

A défaut d'autorisation, le « Bailleur » pourra exiger que, lors de son départ, le « Preneur » remette les locaux et/ou leurs équipements en l'état primitif, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées, auquel cas le « Preneur » ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés. En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le « Bailleur » pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux.

### **4-Impôts et taxes**

Le « Preneur » acquittera la taxe d'habitation et, d'une manière générale, toutes les contributions lui incombant personnellement et dont le « Bailleur » pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra supporter les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement, en ce compris notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

### **5-Garantie**

Le « Preneur » devra maintenir les locaux constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont le « Bailleur » pourrait être responsable.

#### **6-Assurances**

Le « Preneur » devra pendant toute la durée du bail s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins ; il devra également faire assurer, de manière suffisante, son mobilier contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Il devra justifier de ses assurances, ainsi que de l'acquit des primes, lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du « Bailleur ».

A défaut de justifications, le présent contrat pourra être résilié comme indiqué ci-après.

#### **7-Cession et sous-location**

Le « Preneur » devra occuper les locaux loués par lui même et sa famille. Il ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, en tout ou partie les lieux loués, sans le consentement exprès et écrit du bailleur (art 8 de la loi)

#### **8-Visite des lieux**

En cas de mise en vente des locaux loués, ou en cas de cessation de bail, dans les trois derniers mois précédant la fin de celui-ci, le « Preneur » devra laisser visiter les lieux loués par tout amateur, accompagné du « Bailleur » ou de son représentant, deux heures par jour fixées entre les parties ou à défaut de 17 heures à 19 heures, à l'exception des dimanches et jours fériés.

#### **9-Tolérances**

Il est formellement convenu que toute tolérance du « Bailleur » relativement à l'exécution de l'une des clauses du bail ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

### **ARTICLE 8 – LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de QUATRE CENTS EUROS (400,00 euros).

Que le « Preneur » s'oblige à payer au « Bailleur » d'avance au plus tard le CINQ (5) de chaque mois ; il s'oblige en outre au paiement d'une indemnité de cinq pour cent du montant de l'échéance mensuelle au profit du « Bailleur » pour tout règlement de loyer après le cinq du mois.

### **ARTICLE 9 - REVISION**

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.

L'indice retenu pour référence est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, s'élevant à une moyenne de 120,95 points.

### **ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le « Preneur » a versé à l'instant même au « Bailleur », qui le reconnaît, la somme de QUATRE CENTS EUROS représentant UN (1) mois de loyer.

Le montant de ce dépôt de garantie sera remboursé au « Preneur » dans un délai de un mois à compter de son départ déduction faite des sommes restant dues au « Bailleur » pour quelque cause que ce soit.

En aucun cas le « Preneur » ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur ce dépôt de garantie.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges dûment justifiées, le présent bail sera résilié de plein droit, deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du « Bailleur » de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 24 alinéa 1 à 4 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

De même, au cas où le « Preneur » ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le présent bail serait résilié de plein droit, un mois après un simple commandement demeuré infructueux énonçant la volonté du « Bailleur » de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 7 g de la loi précitée.

Le tout sauf la possibilité d'appel réservée au locataire.

### **COTITULARITE DU BAIL**

L'article 1751 du Code civil qui institue une cotitularité du bail ne joue qu'entre époux. En cas de séparation, le concubin ou le pacsé ne figurant pas au contrat de bail ne peut demander l'attribution du logement.

Si le ou la partenaire ou le ou la concubine du « Preneur » ne figure pas au contrat de bail, il n'a droit au logement loué qu'en cas d'abandon du domicile par le « Preneur » ou de décès dudit « Preneur », étant précisé que le concubinage doit avoir une durée d'au moins une année, alors qu'aucune durée n'est exigée pour le pacte civil de solidarité et que son enregistrement préalable au Tribunal d'Instance n'est pas nécessaire

### **FRAIS**

Les émoluments des présentes, ainsi que ceux de négociation, y compris les frais d'état des lieux, notamment par huissier s'il y a lieu, seront supportés par le « Bailleur » et le « Preneur », chacun pour moitié.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, il est fait élection de domicile pour le « Preneur » dans les lieux loués et pour le « Bailleur » en l'Etude du notaire soussigné.

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Le « Bailleur » déclare sur l'état sanitaire des locaux loués :

Lutte contre la présence de termites :

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Lutte contre la présence d'amiante :

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, et notamment sur le champ d'application de cette réglementation.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, ne pas contrevenir à cette réglementation.

Lutte contre le saturnisme :

Le « Bailleur » déclare n'avoir pas connaissance de cas de saturnisme dépisté par un médecin chez une personne mineure ayant occupé les locaux objets du présent bail. Le « Bailleur » déclare que les locaux ont été construits après l'année 1948.

Le « Bailleur » a fourni un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;

- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le constat de risque d'exposition au plomb dans la mesure où les locaux ont été construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949.

### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB - DISPENSE**

Compte tenu de la date de construction des locaux loués, il n'y a pas lieu de produire un constat de risque d'exposition au plomb.

### **PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la SARL JCM, dont le siège est à L'ILE D'OLONNE (85340), ZA Les Bajonnières, le 4 avril 2008, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il est précisé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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 définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*



**PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES  
NATURELS PREVISIBLES**

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

**ZONE DE SISMICITE**

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Franck BARON, Notaires à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94 rue de la Boulaye. Téléphone : 02.51.97.29.02 Télécopie : Courriel :franck.baron@notaires.fr .

**DONT ACTE sur onze pages.**

A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,  
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

**SUIVENT LES SIGNATURES DE : Mlle Nathalie SAGOT, mandataire du bailleur, de Mr Vincent CHENU, preneur, et de Me Franck BARON, ce dernier notaire.**

**Suit la teneur des annexes :**