

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

LE 15 NOVEMBRE
A LUCON

BAIL D'HABITATION D'UN LOCATIF NON MEUBLE

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La SCI LES GEMMOIS représentée par Madame et Monsieur Nathalie et Julien CLISSON

LOCATAIRE

Madame MICHELIER Sandrine née le 18 / 06 /1979 à CAVAILLON (84)

TEL : 07 62 55 65 39

MAIL : michelier_sandrine@orange.fr

PRESENCE- REPRESENTATION

La SCI LES GEMMOIS, est représentée à l'acte par le mandataire, Monsieur Franck AUBRET OptimHome Conseiller et Gestionnaire à BP 352 85403 LUCON cedex -

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : 433 517 430 à la Roche sur Yon -

TERMINOLOGIE

Les parties seront ci-après respectivement dénommées le « BAILLEUR » et le « LOCATAIRE »

REGIME JURIDIQUE ET CONTRAT

Le **BAILLEUR** loue au **LOCATAIRE**, qui accepte, en application de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi numéro 86-1290-du 23 décembre 1986, des textes subséquents et des dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil, les locaux dont la désignation suit -

IDENTIFICATION DU BIEN
DESIGNATION

COMMUNE DE LUCON

Il s'agit d'une maison de bourg à usage d'habitation sise dite 13 rue de l'Ile Bouée sur la commune de NALLIERS 85370 comprenant : au rez-de-chaussée entrée (double entrée possible 1 sur salle à manger et 1 sur salon/séjour), salon/séjour sur PARQUET avec ancienne cheminée possible INSERT ou POELE (bois ou granules), salle à manger avec très grand PLACARD/DRESSING (intégralité du mur en longueur et 90cm en profondeur), cuisine SEMI OUVERTE aménagée et équipée (hotte, four traditionnel, plaque induction, lave-vaisselle), salle d'eau avec CABINE DOUCHE, WC séparés - A l'étage retrouvez pallier avec RANGEMENTS desservant 2 TRES SPACIEUSES CHAMBRES sur parquet dont l'UNE avec WC privatis et DRESSING et l'AUTRE avec PLACARD -

La superficie est de 90 M²

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

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale d'une année à compter du **15 NOVEMBRE 2023** et prendra fin le **14 NOVEMBRE 2026**

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^o entrée et à la sortie du logement :

- Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- Sa date d'établissement ;
- La localisation du logement ;
- le nom et la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou l siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- Le cas échéant, 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 renouvelera et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement, de quelque manière que le renouvellement précédent ait au 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 renouvelera 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 locataire

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 -

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 un 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 six mois à l'avance -

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

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 délai 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 délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un locataire en accord avec le **BAILLEUR** -

A l'expiration du délai 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 existent 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 délai 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'installation d'un détecteur de fumées.

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 délibérément mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble 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

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 bains, lavabo, évier, abattant toilettes, pommeaux, flexibles sont également à la charge du 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**.

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 descendants, 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 solidiairement 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 **six cent vingt euros (620€)** payable mensuellement et d'avance, au plus tard le 15 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 payée par le PROPRIÉTAIRE et refacturée 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 chèque ou par espèces directement au MANDATAIRE sus-dénommé -

DEPOT DE GARANTIE ET FRAIS D'AGENCE

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 vingt euros (620€), correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du contrat -

- 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 NALLIERS

Le 15 Novembre 2023

Le Gestionnaire
P/o SCI LES GEMMOIS

Monsieur AUBRET Franck

La Locataire

Madame MICHELIER Sandrine

Franck AUBRET
Agent OPTIMHOME Vendée
06 74 93 13 45
www.aubret.optimhome.com
. RP 352 - 8540011 CONC Cedex

S. Michelier
SM FA