

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

*Soumis au titre I^{er} 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*

***Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement
conclue.***

☒ **HABITATION
PRINCIPALE**

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

[REDACTED] (personne physique)

Domicilié chez Confiance Immobilier

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

CONFIANCE IMMOBILIER, au capital de 45734 €, immatriculée sous le numéro de SIREN 339198913 au RCS de LYON B.

Portant la mention « Gestion immobilière »

Garanti par la CEGC, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire de la carte professionnelle n°94425 délivrée par la préfecture du Rhône.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de la Compagnie GENERALI sous le n° de police AL 5913112170.

régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à : 44 Cours Gambetta 69007 LYON.

ET :

M. BUKOLO Lewis né le 10/12/1990 A KINSHASA

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

- localisation du logement :

41 rue Henry Maréchal 69800 SAINT PRIEST

- Bâtiment : B - Escalier : B - Etage : 1 - Porte : B15 ;

- type d'habitat : ☒ Immeuble collectif - ☐ Individuel :

- régime juridique de l'immeuble : ☐ monopropriété - ☒ copropriété :

- lot n° 46 2 Pieces N°T2B15 et représentant 129/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

- période de construction : ☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

- surface habitable : 42.51 m²

- nombre de pièces principales : Lot n°46 2 Pieces N°T2B15 : 2 pièce(s) Lot n°109 Parking S/S N°43 : 0 pièce(s)

Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

D'une superficie de 42.51 m² comprenant séjour/cuisine us ouvrant sur terrasse, une chambre avec placard, salle de bains aménagée, wc.

- modalité de production de chauffage : ☒ individuelle ☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☒ individuelle ☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

BL

☒ Usage exclusif d'habitation principale

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

Pour un immeuble collectif :

Lot n° 109 Parking S/S N°43 et représentant 8/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

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

☐ Gardiennage	☒ Ascenseur	☐ Antenne T.V. Collective	☐ Chauffage Collectif	☒ Eau Froide Collective
☐ Piscine	☒ Interphone	☐ Espace(s) vert(s)	☐ Eau Chaude Collective	☐ Digicode

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 : **18 juillet 2018**

B. Durée du contrat : 3 ans au moins.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime au plus tard le 17/01/2021.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1° Fixation du loyer initial :

a) **Montant du loyer mensuel**: 555.00 € (cinq cent cinquante-cinq Euros)

b) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire (uniquement si le locataire a quitté le logement 18 mois avant la signature du bail)

-montant :

-date de versement :

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 18 juillet.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1, trimestre 2018, valeur 127.22.

B. CHARGES RECUPERABLES

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision ☐

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒

- Montant mensuel des provisions sur charges : 50.00 € (cinquante Euros)

C. MODALITES DE PAIEMENT

- périodicité du paiement⁽¹⁰⁾ : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐

- paiement à échoir ☒ – à terme échu ☐

- date ou période de paiement : d'avance le premier jour du terme

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer mensuel	555.00 €
Provisions/forfait de charges :	50.00€
Soit un total de :	605.00€

V. TRAVAUX

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 555.00 € (cinq cent cinquante-cinq euros) représentant 1 mois de loyer.

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☐ - au mandataire ☒

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- ☐ à parts égales entre chaque copreneur
- ☐ intégralement à M _____
- ☐ autres modalités de restitution :

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs 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.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

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. »

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 425.10 €
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 127.53 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 425.10 €
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 127.53 €

BL

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet 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.

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

10. Usage des parties communes

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

11. Gel

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le

défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire 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, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra 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 fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, 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.

8. Détention d'animaux

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. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

12. Personnel de l'immeuble

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

14. Garant(s)

XI. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

XII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

XIII. ANNEXES

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

- ☒ Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
- ☒ Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'état
- ☒ Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'état
- ☒ Etat des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement
- ☒ Diagnostic de performance énergétique en application des articles R 134-1 à R 134-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'arrêté du 3 Mai 2007
- ☒ Note d'information

SIGNATURE DES PARTIES

RAYES NULS

.....mots

.....lignes

Fait A LYON.....le 12/07/2018.....
en.....2.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

LA (LES) CAUTION(S)
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance
du présent contrat pour lequel je me porte caution
par acte séparé et annexé.

lu et approuvé



CONFIANCE IMMOBILIER
SARL au capital de 45.734 €
108, Av. des Frères Lumière - 69008 LYON
Tél. 04 72 78 89 87 - Fax 04 72 78 89 88
339 198 913 00032 RCS LYON - SIRET 339 198 913 00032
C.P.T. 89984 - C.P.G. 94425 - NAF 703 A
Garantie financière par CEGC

BL

A - CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

PAR LE LOCATAIRE

- Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret ;
- s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

- Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

- Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

PAR LE BAILLEUR

- Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

II - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUIITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.86 (*modifiée 1989 et 1994*), les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (*hormis ceux classés en cat. IV*) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1.9-1948.

Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} au III du titre I^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (*modifiée 1994*).

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne sont pas aux normes minimales de confort et d'habilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom, adresse et nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;
- ou par notification par acte d'huissier.

- Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

- De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE ».

- Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

- Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi, détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'art. 17 § b de la loi n°89-462 du 6.7.89.

III - CHARGES (art. 23 de la loi)

En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition. Ces charges sont acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

Lorsqu'elles ne seront pas forfaitaires, les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur

IV - DEPOT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai d'UN MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail au plus tard dans un délai de DEUX MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée. Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le

V - CAUTIONNEMENT (art. 22-I de la loi 6.7.89 modifiée 94)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement dispositions applicables aux cautionnements consentis à partir du 1.9.1994 :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

indiquées en page 2

est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation

son montant est indiqué en page 2

BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision de 20 % du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

- Indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- Reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- Limiter la durée de son engagement ; à défaut, si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée de son engagement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location (*qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit*) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation

BL

VI – TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER (art. 6 § et 17 § e de la loi)**indiqués en page 2**

TRAVAUX éventuellement EXECUTES par le LOCATAIRE : conformément à l'art. 6 § a de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 26 de la loi, les parties peuvent convenir pour une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette

réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 2 du présent contrat.

TRAVAUX D'AMELIORATION éventuellement EXECUTES par le BAILLEUR : conformément à l'art. 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

VII – ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

L'état des lieux est annexé au contrat

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.

VIII – OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 3 et 6 de la loi)

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VI ci-avant*).
2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI ci-avant*).
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que les locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

IX – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 et 9-1 de la loi)

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu par 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.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (*et provisoirement par le décret n°87-712 du 26 août 1987*), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz, ...*) et en justifier à première demande du bailleur.
6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties

X – CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

Deux mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

Un mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

XI – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire »,

Les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (*sous réserve de l'art. 802 du Code Civil*) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

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.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent

LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
 6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
 7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété 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.
 8. Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et le cas échéant, ceux de son mandataire.
En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée A.R. au locataire ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et le cas échéant, ceux de son mandataire.
- communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
- Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'art. 3 de la loi.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
- A DEFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.
11. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
 12. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.
13. S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'art. 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites, à compter du 1. 1. 1995, par le bailleur au locataire sont valablement faites à l'égard de son conjoint.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

XII – FRAIS – HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (*art. 3 de la loi*).

A compléter éventuellement en page 2**CLAUSE PARTICULIERES**

Le locataire devra demander l'accord par écrit au bailleur s'il souhaite appliquer de la peinture de couleur vive dans le logement. Sans accord de celui-ci, le bailleur aura la possibilité de demander aux locataires de remettre la peinture dans l'état initial. Il en est de même si le locataire souhaite changer le type de revêtement mural.

BL

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES »

(Extraits du Décret du 26 Août 1987)

Art.1^{er} – Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et, de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

1 – PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

- A. JARDINS PRIVATIFS :
 - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :
 - Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- C. DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :
 - Dégorgement des conduits.

2 – OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

- A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :
 - Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
 - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- B. VITRAGES :
 - Réfection de mastics ;
 - Remplacement des vitres détériorées.
- C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :
 - Graissage ;
 - Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelque lames.
- D. SERRURES ET VERROUS DE SECURITE
 - Graissage ;
 - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- E. GRILLES :
 - Nettoyage et graissage ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

3 – PARTIES INTERIEURES

- A. PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :
 - Maintien en état de propreté ;
 - Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL :
 - Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
 - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.
- C. PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :
 - Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

4 – INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

- A. CANALISATIONS D'EAU :
 - Dégorgement ;
 - Remplacement notamment de joints et de colliers.
- B. CANALISATIONS DE GAZ :
 - Entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération ;
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :
 - Vidange.
- D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :
 - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
 - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- E. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :
 - Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douche.

5 – EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prise de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

6 – AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

- A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :
 - Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, glaces et miroirs ;
- B. MENUES REPARATION nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT des joints des vidoirs ;
- D. RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

BL

Article 2 – Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique.
- Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immobilier, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférant sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celle-ci.

1 – ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1 – DEPENSES D'ELECTRICITE

2 – DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES REPARATIONS :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes, nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, fermettes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- des balais du moteur et fusibles.

2 – EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF des LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1 – DEPENSES RELATIVES :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du Code de la Santé Publique.
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
 - à l'électricité,
 - au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2 – DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards,
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
- remplacement des ampoules, des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
- vérification et entretien des régulateurs de tirage,
- réglage des vannes et robinets ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion,
- entretien des épurateurs de fumée, opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées,
- conduite de chauffage,
- frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur,
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints,

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
- rodage des sièges de clapets,

3 – INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

1 – DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

2 – EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- dépannage,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau, contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide – eau chaude,
- contrôle des groupes de sécurité,
- rodage des sièges de clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasse d'eau.

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES au BATIMENT ou à L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 – DEPENSES RELATIVES :

- à l'électricité,
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté.

2 – EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateurs.

3 – ENTRETIEN DE PROPRIETE : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

5 – ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

(VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX

1 – DEPENSES RELATIVES :

- à l'électricité,
- à l'essence et huile,
- aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2 – a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords,
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, pale-bandes),
- les aires de jeux,
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
- entretien du matériel horticole
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) PEINTURE ET MENUES REPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES EQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES.

6 – HYGIENE

1 – DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES :

- sacs en plastique et en papier nécessaire à l'élimination des rejets,
- produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2 – EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- entretien et vidanges des fosses d'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 – ELIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

7 – EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 – FOURNITURE D'ENERGIE NECESSAIRE A LA VENTILATION MECANIQUE.

2 – EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- ramonage des conduits de ventilation,
- entretien de la ventilation mécanique,
- entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones,
- visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3 – DIVERS :

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

8 – IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- droit de bail,
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

BL