

CONTRAT DE LOCATION

loi No 89-462 du 6 juillet 1989

modifiée par la loi No 94-624 du 21 Juillet 1994.

ARRIVE LE
08 AVR. 2004
ECONOMAT**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La Société Immobilière Languedocienne

dont le siège social est sis BP 2137-17 rue de la Providence 34026 MONTPELLIER

Siret : 457 800 217 00020

Représenté par Henri GALASSO, économiste diocésain, dûment habilité

Ci-après dénommé le bailleur

D'une part

et Monsieur. Jean-Marc PASTOR

né(e) le 3 - 4.48 à Pézenas

demeurant 21 Cours National - 34230 PAULHAN

Madame PASTOR

née Bruniquier le 24.02.50 à Clermont - (HPI).

demeurant 21 Cours National - 34230 PAULHAN

Ci-après dénommé(s) le locataire

D'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

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

DÉSIGNATION

Un(e) Appartement sis à 21 Cours National - 34230 PAULHAN

Composé de : au rez-de-chaussée une cave voûtée, au 1^{er} étage une salle à manger, 2 chambres, 1 cuisine, salle de bain, WC.**DESTINATION**

HABITATION EXCLUSIVEMENT

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le 1^{er} Avril 2004 et se terminant le 31 Mars 2007 sous réserve de reconduction.

LOYERS ET CHARGES

Le loyer est payable mensuellement d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de 350 € plus les taxes récupérables

Il est rappelé que les charges seront payables une fois par an sur justificatifs.

Le loyer sera automatiquement révisé le 1er Avril de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du coût de la construction publiés par l'INSEE.

Moyenne des 4 derniers indices de base : 1190, 3^{ème} Trim. 2003)

DEPOT DE GARANTIE

Néant.

CONDITIONS GENERALES**1) DURÉE DU CONTRAT**

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à trois ans .

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire,

2) vente du local,

3) motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

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

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat

M

renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17cc de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

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

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières, du chauffe-eau et des canalisations etc... Il devra remettre les attestations annuelles justifiant de ces entretiens au bailleur.
- e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- f) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.
- g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la

poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

- l) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre **LOYERS ET CHARGES** du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'**INDICE NATIONAL DU COUT DE LA CONSTRUCTION**. La modification de la loi du 6/07/89 par la loi du 21/07/94, fait état d'une augmentation annuelle limitée à la variation de la moyenne, sur 4 trimestres, de l'indice du coût de la construction.

Le montant du loyer peut être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges.

Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie, indiqué ci-dessus, ne peut excéder deux mois du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution

- le montant du loyer,
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, au tacitement reconduit.

12) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer des charges, du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

L'ensemble des frais inhérents aux procédures restent à la charge du locataire.

13) CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

15) ÉLECTION DE DOMICILE

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

16) FRAIS et HONORAIRES

Tous les frais et honoraires relatifs aux présentes restent à la charge du preneur qui les paiera à réception du décompte.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu

- 3 clé(s).

Fait à Montpellier le 31 Mars 2004

En 2 exemplaires, pour chacune des parties
(signatures précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Le Bailleur

*M. et Mme
Hugues*

Le Preneur

*Lu et Approuvé
Hugues*

