

BAIL MEUBLE – Art. L632-1 cch
Référence : 4586 0016 01

BAILLEUR :

Mademoiselle XXX.

PRENEUR :

Monsieur XXX

SITUATION DES LIEUX LOUES :

36, rue du Moulin à Vent - 69200 VENISSIEUX

DESIGNATION ET EQUIPEMENTS :

Appartement de type F2 MEUBLE comprenant : hall d'entrée, cuisine meublée & équipée, séjour, chambre, salle d'eau, wc, d'une superficie de 34.56 m², au 2^{ème} étage, formant le lot n° 0016 du règlement de copropriété. A cet appartement est affecté un petit jardin privatif dont le locataire aura l'entretien. Le chauffage est individuel au gaz.

Le preneur se voit remettre au jour de la signature du bail un Etat des Risques Naturels & Technologiques ainsi qu'un Diagnostic de Performance Energétique qui demeurent annexés au présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et à condition que les locaux loués soient situés dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1949, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) est annexé aux présentes, ce que le preneur reconnaît expressément.

L'appartement est loué pour habitation strictement principale, personnelle et bourgeoise avec interdiction formelle d'exercer toute activité professionnelle.

Il est loué dans son état actuel sans aucune réparation quelle qu'elle soit à la charge du bailleur, tels que les lieux existent dans leur état actuel sans qu'il soit besoin de plus amples descriptions, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Il est interdit au preneur d'apporter une quelconque transformation ou modification aux lieux loués sans autorisation écrite préalable du bailleur.

Il est rappelé au preneur que les cheminées présentes dans l'appartement sont des cheminées décoratives et ne peuvent en aucun cas être utilisées pour la réalisation de feu de cheminée.

Le logement est équipé avant le 8 mars 2015 de détecteurs de fumée conformément à l'art. 2 Loi n°2010-238 du 9 mars 2010. Conformément à la loi ALUR du 27 mars 2014, le preneur est dûment informé aux termes des présentes qu'il doit assurer l'entretien du dispositif de détection de fumée.

Le preneur s'engage à entretenir en parfait état de marche les équipements pouvant exister dans l'appartement en particulier chaudière, radiateurs, cumulus électrique, chauffe-eau gaz, etc.... Pour cet entretien, il souscrit un contrat auprès d'une entreprise spécialisée, et en justifiera au bailleur chaque année. Le preneur s'engage à ne boucher sous aucun prétexte, même provisoirement, les aérations hautes et basses pouvant exister dans l'appartement.

Le preneur s'engage à souscrire un contrat d'assurance multirisque occupant pour l'appartement et à en justifier au bailleur chaque année. Le preneur ne pourra en aucun cas se retourner contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires et l'assureur de l'immeuble.

LE PRENEUR DEVRA LAISSER A SON DEPART LES OBJETS MOBILIERS DONT L'INVENTAIRE RESTE ANNEXE AUX PRESENTES, EN TRES BON ETAT D'ENTRETIEN ET DE PROPETE.

Une liste des meubles garnissant l'appartement sera annexée à l'état des lieux.

ELEMENTS A USAGE COMMUN : Interphone

DUREE :

La durée du bail est de : **1 AN & 25 JOURS (UNE ANNEE & VINGT CINQ JOURS).**-----

A partir du : **06/11/2014 (SIX NOVEMBRE DEUX MIL QUATORZE).**-----

Pour finir le : **30/11/2015 (TRENTE NOVEMBRE DEUX MIL QUINZE).**-----

RECONDUCTION DU BAIL :

Si trois mois plein avant l'expiration du bail le bailleur n'a pas prévenu le preneur par écrit qu'il cessera la location ou qu'il souhaite modifier les conditions de bail, ledit bail se reconduira tacitement pour un an aux mêmes clauses et conditions (le prix étant celui qui résulte de l'application de la clause d'indexation ci-dessous).

SC



HONORAIRES DE LOCATION

Article 5-I loi 6 juillet 1989, alinéa 1, 2, 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. »

Le plafond relatif à la visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail est fixé à 10 euros par m2 de surface habitable. Le plafond relatif à l'état des lieux est fixé à 3 euros par m2 de surface habitable.

Le présent bail est rédigé sur sept pages : ces clauses imprimées, dactylographiées ou manuscrites, dont le preneur et les cautions solidaires déclarent avoir pris connaissance, sont de rigueur

Ainsi fait en autant d'exemplaires que de parties, à Lyon, le 06/11/2014

« Lu & Approuvé »
Signature Preneur

« Bon pour caution solidaire »
Signature Garant

Pour le Bailleur
Signature de son Mandataire

ET APPROUVE
/

Référence : 4586.0016.01

BAIL MEUBLE



Entre les soussignés, désignés plus loin sous les dénominations «le bailleur» et «le preneur», il a été convenu ce qui suit :
Le bailleur loue les locaux énoncés plus loin au preneur, selon les conditions et clauses suivantes

DESTINATION

Les lieux sont loués pour l'habitation personnelle et familiale du preneur, à l'exclusion de toute autre destination

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie, savoir :

1°- Tenir les lieux loués toujours garnis de meubles et de matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

2°- Ne pas changer la destination des lieux loués.

3° -Ne pas changer l'aspect extérieur des lieux loués ni leur distribution intérieure, ni faire de travaux ou installations nouvelles sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire.

Si les lieux loués font partie d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, le preneur ne pourra en outre modifier leur aspect extérieur sans l'accord préalable des copropriétaires réunis en assemblée générale, à qui il aura soumis un plan descriptif des modifications projetées.

4°- Ne pas installer d'appareils ménagers et de chauffage électriques sans s'être assuré que les lignes et le compteur de l'appartement sont adaptés à la puissance utilisée.

5°- Dans le cas où les lieux loués ont bénéficié à la construction de l'aide financière de l'Etat, respecter dans toutes leurs dispositions les prescriptions légales s'y rapportant dont le preneur déclare avoir eu connaissance.

6° - Ne pouvoir céder son droit au bail ni sous-louer, même gratuitement, en tout ou en partie, en garni ou autrement. Ne pouvoir non plus loger habituellement, sans l'autorisation du bailleur, des personnes n'appartenant pas à sa famille directe.

7 °- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur et du registre des délibérations des assemblées générales des copropriétaires, dont le preneur déclare avoir pris connaissance. Il devra, à l'avenir, se conformer aux décisions des assemblées générales des copropriétaires, ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble, par le bailleur, le syndic et leurs préposés. Il en sera ainsi notamment pour l'utilisation des locaux communs (voitures d'enfants et bicyclettes par exemple) et pour l'usage des équipements communs tels que l'ascenseur (tout transport de meubles, objets et matériel pouvant détériorer la cabine ou entraver le bon fonctionnement de l'appareil, est interdit), et les jeux collectifs.

8°- Ne rien déposer dans les cours, allées, escaliers, vestibules d'étages, couloirs de caves et de greniers.

9 °- Ne déposer dans les caves et les greniers aucun objet, meuble ou marchandise, ayant quelque valeur, en raison des risques de cambriolage ou de détérioration par les eaux.

10° - Ne rien entreposer sur les balcons, bow-windows, ou loggias ; ne pas étendre du linge ; ne placer en dehors des ouvertures ni pot de fleurs, ni linge, ni autres objets.

11° - Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne jamais secouer de la salade ni battre de tapis-brosses sur les paliers. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias.

12°- Ne placer aucun écriteau aux fenêtres, balcons et loggias, ni poser de notes, avis ou lettres à l'intérieur de l'immeuble.

13°- Ne rien faire et ne se servir d'aucune machine, pour des travaux de bricolage par exemple, ni appareil ménager qui puissent apporter au voisinage quelque nuisance par les mauvaises odeurs, la malpropreté, les vibrations, trépidations et bruits, ou de toute autre manière.

Les rideaux et volets doivent être ouverts et fermés avec précaution. Il en est de même des portes (portes d'allées, portes d'ascenseurs, portes palières, portes de communication à l'intérieur de l'appartement) et portières d'automobiles.

Les tentes et les stores toile doivent être tenus en position haute les jours de vent.

Le niveau sonore des instruments de musique, des appareils de musique enregistrée et des postes de radiodiffusion et de télévision devra être réglé de manière à ce que les voisins ne puissent être importunés.

Il est interdit aux enfants de jouer, à l'intérieur de l'appartement, à des jeux de billes, balles et ballons ainsi qu'à tous jeux bruyants.

En toute hypothèse, tous bruits, quelle qu'en soit la cause, sont interdits de 22 heures à 7 heures du matin.

14°- Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet. Leur interdire des allées et venues répétées dans les montées d'escaliers et halls d'entrée de l'immeuble. Les enfants, pendant leurs jeux, restent sous la garde de leurs parents qui

- d'une part, demeurent responsables de tous dégâts et accidents dont leurs enfants seraient les auteurs ;

- d'autre part, ne pourront en aucune manière, au cas où leurs enfants seraient victimes d'accidents, soit à la suite de leurs propres agissements, soit à la suite d'agissements d'autres enfants, rechercher la responsabilité du bailleur, du syndicat des copropriétaires et de leurs mandataires et préposés.

15 °- Ne pas avoir d'animal susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou les voisins, ou pouvant porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Tenir les chiens en laisse et les conduire pour leurs besoins jusqu'au caniveau de la chaussée en bordure de trottoir.

16°-Après 21 heures, veiller à refermer avec soin la porte d'allée.

17°- Ne jamais jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou de les dégrader, d'enflammer des débris ou de blesser les préposés à leur enlèvement ; on devra emballer tout ce qui risque de salir les colonnes vide-ordures, ou de leur communiquer une mauvaise odeur.

Donner libre accès à l'entreprise chargée de leur débouchage.

18°- Faire placer à ses frais, sur sa boîte aux lettres et sur sa porte palière une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaques de l'immeuble, et faire également placer devant sa porte palière un tapis-brosse du même modèle que les autres tapis-brosses de l'immeuble.

19°- Ne pouvoir exiger le service de chauffage collectif que du 15 octobre au 15 avril.

20°- Garer les bicyclettes et les voitures d'enfants exclusivement dans les locaux ou emplacements réservés à cet effet.

Sc

21°- Respecter à l'intérieur de l'enceinte du groupe immobilier les prescriptions du code de la route et ne jamais faire stationner de véhicule en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Le parking banal étant destiné à la desserte journalière du groupe immobilier, le preneur ne devra faire stationner qu'un seul véhicule et jamais plus de trois jours consécutifs. Passé ce délai, le preneur sera passible chaque jour d'une pénalité (au sens de l'article 1226 du code civil) dont le montant sera égal à trois fois le coût de l'acheminement postal d'une lettre recommandée avec accusé de réception, tous frais de constatation et de répression de l'infraction restant à sa charge.

22°- Ne faire placer d'antenne d'émission et réception radiophoniques privées et de télévision sur la couverture de l'immeuble qu'après avoir demandé l'autorisation écrite du bailleur et du syndic, cette demande devant être accompagnée d'un projet descriptif détaillé de l'installation. En outre, cette antenne devra être posée par un installateur qualifié suivant les règles de l'art et les prescriptions administratives : ses attaches de fixation devront être périodiquement vérifiées et remplacées chaque fois que cela sera nécessaire. A son départ, le preneur devra faire procéder à l'enlèvement de l'antenne.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages que cette antenne pourrait occasionner tant à des personnes qu'à des choses, notamment par sa chute, même si celle-ci est consécutive à une tempête ou grand vent exceptionnel.

Dans le cas où l'immeuble serait équipé d'une antenne collective de télévision, le preneur devra se raccorder à cette antenne et devra régler au bailleur sa quote-part légale des dépenses d'installation, puis d'entretien et de remplacement.

23°- Faire enlever à ses frais, en cas de réfection des souches de cheminées, les antennes ou autres appareils à son usage et les faire remettre en place, après l'exécution des travaux ; faire déposer et remettre également à ses frais les tubages et aspirateurs non installés par le propriétaire.

24°- Prendre les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du bailleur, soit à son entrée en jouissance, soit pendant toute la durée de ladite, aucune réparation autre que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil.

25°- Ne pas revêtir les murs et plafonds de papiers peints et peintures de couleurs et dessins hors du commun ni de matériaux formant relief.

26°- Maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, ainsi que leurs accessoires et équipements, et en particulier réparer et entretenir à ses frais, les portes, sonnettes, interphones commandant le portier-robot, fenêtres (masticage des vitres compris), ciels vitrés, verrières et marquises, leurs ferrures et leurs grillages de protection, serrures, volets et volets roulants (et plus particulièrement les sangles), abat-jour (et plus particulièrement les cordes et chaînettes), persiennes, stores, appareils sanitaires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets (que le preneur devra faire vernir ou maintenir encaustiqués), carrelages (que le preneur ne pourra recouvrir de revêtement de sol sans l'accord écrit préalable du bailleur), vidoirs à ordures, et tous appareils ménagers (réfrigérateur, séchoir à linge, aspirateurs de fumée, etc.).

Ne pas percer (pour la pose de chevilles servant à la mise en place d'appareils accessoires par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïences des toilettes (w.c., lavabos, vestiaires).

Prendre toutes précautions lors de l'usage des lavabos et du lavage des carrelages afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire à l'étage inférieur.

Veiller à ce que l'eau ne puisse s'infiltrer entre les revêtements muraux et les lavabos équipant les lieux loués : pour cela garnir tous interstices à l'aide du produit plastique adéquat.

27°- Faire son affaire personnelle de la pose de tous barreaudages et moyens de protection contre le vol et faire procéder à ses frais, en cas de cambriolage ou de tentative de cambriolage par effraction, à la réparation des dégradations ainsi occasionnées aux portes et fenêtres (aussi bien les parties ouvrantes que les parties dormantes), volets, persiennes, et toutes fermetures.

28°- Rembourser au bailleur ou au syndic, sur leur première demande, par des acomptes provisionnels à chaque échéance de loyer et le solde sur justification de facture, le coût de l'abonnement de vérification et d'entretien des appareils individuels de production d'eau chaude et de chauffage : chauffe-eau, chauffe-bains, générateurs à gaz et chaudières.

Le preneur s'engage, au cas où le bailleur ou le syndic n'aurait pas souscrit un tel abonnement à en souscrire un lui-même auprès d'une entreprise spécialisée.

Si l'immeuble est équipé d'une installation collective d'eau chaude et de chauffage central et si la fourniture du gaz pour les besoins des cuisines est assurée par abonnement forfaitaire collectif, le preneur, même s'il ne fait pas usage de cet équipement, se déclare d'accord pour rembourser au bailleur la quote-part lui incombant dans le coût de cet abonnement, et renonce à un comptage individuel de sa consommation de gaz.

29°- Remplacer les vitres, verres des ciels vitrés, verrières, marquises, dalles et jours de sous-sols cassés par quelque cause que ce soit, y compris la grêle et autres intempéries, les émeutes, les accidents ou explosions de toute nature.

30°- Déboucher et réparer à ses frais, les éviers, appareils sanitaires, w.c., y compris leurs siphons. L'usage abusif de détersifs est dommageable pour les tuyauteries ; il entraînera la responsabilité du preneur.

31°- En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les éviers, lavabos et salles de bains, le preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait, et le bailleur ou le syndic se réservant au besoin de boucher ces appareils.

Prendre, en outre, toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés : samedis et dimanches, ponts entre dimanches et jours fériés par exemple.

32°- Pendant toute absence de plus de deux jours, déposer les clés des lieux loués chez une personne de son choix demeurant dans la même localité ou localité limitrophe, personne dont il communiquera le nom, l'adresse et le numéro de téléphone au gardien-concierge ou responsable de l'immeuble, pour permettre l'intervention des entreprises en cas d'inondation, incendie, etc.

33°- Prendre toutes mesures permettant d'économiser le combustible, notamment en tenant fermés :

- les radiateurs des pièces momentanément inoccupées ou particulièrement ensoleillées,
- la plus grande partie des radiateurs en cas d'absence,
- les volets roulants et persiennes dès la tombée de la nuit,
- les fenêtres en dehors du temps strictement nécessaire pour l'aération des pièces.

34°- Supporter sans réclamation ni indemnité, lors même que leur durée dépasserait quarante jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte des locaux et appartements des étages supérieurs.

Donner libre accès à l'architecte et aux entreprises chargées des travaux.

Tous les objets mobiliers, tentures, tableaux, appareils, agencements, machines, meubles fixes ou mobiles, matériels, matériaux et marchandises, tapis posés et cloués, revêtement de sols, etc., seront déplacés et replacés par les soins du preneur et à ses frais. Il en est ainsi en particulier pour les vitrines, placards muraux et agencements divers masquant une conduite d'eau, de gaz et d'électricité.

35°- Ne pouvoir réclamer aucune diminution de loyer ni dommages-intérêts pour le préjudice qui pourrait lui être causé par la suppression d'ouvertures, de jours de souffrance ou de sous-sols, à la suite de travaux effectués par les propriétaires voisins.

36°- N'exercer aucun recours ni réclamation contre le bailleur ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic, au cas où ces derniers décideraient :

- soit de modifier l'emplacement de la loge du gardien-concierge, ou éventuellement de supprimer ce service ;
- soit d'établir un auvent ou marquise ou de couvrir les cours.

37°- Laisser ramoner les conduits de fumée à toute réquisition du bailleur ou du syndic sans préjudice de son obligation personnelle de faire ramoner plus souvent, s'il y a lieu. Nonobstant les ramonages effectués par le bailleur ou le syndic, le preneur demeurera responsable des feux, incendies et explosions, selon les termes de l'article 1733 et suivants du Code Civil.

38°- N'utiliser les conduits de fumée que pour le seul usage auquel ils ont été destinés. Dans le cas où un tube métallique se trouverait placé à l'intérieur d'un conduit de fumée, en vue de permettre le chauffage au gaz, prendre toutes mesures de maintien en état de cette installation, dont le preneur supportera l'entière responsabilité. Le bailleur se réserve la possibilité de supprimer l'usage d'un ou plusieurs conduits de fumée.

39°- Procéder à l'aération et à la ventilation des lieux loués afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ; ne pas obstruer, même partiellement, les orifices de prises et évacuation d'air ; ne pas obstruer, même partiellement, les conduits de ventilation, n'y brancher aucun appareil et les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic ; nettoyer périodiquement les orifices de ventilation mécanique contrôlée afin d'éviter toute diminution de la circulation d'air, les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic.



40°- Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires ou le syndic, la résiliation de plein droit du bail, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, de grosses réparations urgentes et imprévues, d'insalubrité et de toute autre nécessité indépendante de leur volonté, rendant désormais les lieux inutilisables.

41°- Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur.

42°- Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués si ce retard est imputable au précédent locataire. Il en serait de même si, à la date prévue pour l'emménagement, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués n'étaient pas terminés.

Le bailleur serait simplement tenu de rembourser au preneur la quote-part du loyer payé d'avance.

Mais si ce retard dépasse une durée d'un mois le présent bail pourra être résilié sans indemnité de part ni d'autre, à la volonté du preneur qui devra faire connaître sa décision au bailleur par lettre recommandée, dans les huit jours qui suivront l'avis qui lui aura été donné par le bailleur de cette impossibilité d'occuper.

43°- Si les lieux sont équipés du téléphone par abonnement souscrit par le propriétaire, assurer le paiement des redevances d'abonnement et du coût des communications, directement à l'administration des P.T.T., et justifier de ce paiement au bailleur ou à son mandataire.

44°- Si les lieux loués ne sont pas équipés du téléphone mais qu'un fourreau a été mis en place lors de la construction de l'immeuble pour cette éventualité, et que le personnel des P.T.T. ne parvient pas à faire passer le câble de raccordement dans ce fourreau, faire son affaire personnelle de tous travaux qui se révéleraient nécessaires pour y parvenir.

45° - En cas de décès du bailleur ainsi qu'en cas de mise en vente des locaux loués, les laisser visiter au moins trois jours ouvrables par semaine pendant deux heures chaque jour. Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.

46°- Laisser visiter également à toute époque les locaux loués par le bailleur ou le syndic, leurs mandataires ou toute autre personne autorisée par eux, notamment tout huissier de justice requis pour effectuer des constatations, et donner libre accès au personnel chargé de relevés des compteurs.

47°- Si les lieux loués constituent un immeuble en totalité, le preneur :

- se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et de voirie concernant ledit immeuble au point de vue de la vidange, du curage de la fosse d'aisance, du ramonage, de l'enlèvement des ordures ménagères et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige.
- assurera le parfait état d'entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et ne modifiera les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- fera tailler par un homme de l'art les arbres qui s'y trouvent, remplacera ceux qui viendraient à périr
- ne déposera rien, ni ne fera aucune édification dans ce jardin

ASSURANCES RESPONSABILITÉS ET RECOURS

48°- RENONCER A TOUS RECOURS contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires, le syndic, leurs préposés et mandataires et ne réclamer aucune réduction de loyer à raison :

- a) de toutes déficiences, d'arrêt du fonctionnement ou même d'insuffisance des équipements collectifs (ascenseur, chauffage, services eaux chaude et froide, antennes télévision, vide-ordures ...).
- b) des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers ou des colocataires n'invoquant pas des droits à eux conférés par le bailleur.
- c) des faits et gestes du concierge ou du gardien.
- d) de toutes conséquences de l'émeute, de l'attentat avec ou sans explosif, d'actes de vandalisme, de la force majeure (grêle, gel), du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles.
- e) de préjudice subi en cas de vols commis tant dans les locaux loués que dans l'enceinte de la propriété (vol de véhicule ou de partie de véhicule, de bicyclette, voitures d'enfant, etc ...).
- f) de pertes, avaries et dégâts causés dans les locaux loués à tous biens meubles : installations, aménagements, agencements, mobilier, vêtements, tapis et pièces de collection, appareils sanitaires et de cuisine, etc... et en cas de location à usage professionnel, appareils, instruments, livres et archives, etc... et cela qu'elle qu'en soit l'origine, en particulier en ce qui concerne les dégâts d'eau par infiltration à travers la toiture et par les fenêtres ou portes-balcons ainsi que par refoulement d'égout ou infiltration souterraine dans les caves.

49°- Répondre de tous dommages subis ou causés par les équipements, les installations dont il a la charge ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de chauffage, d'eau, de gaz, d'électricité, même celles établies par le propriétaire ou par le précédent locataire).

50°- Contracter une assurance pour l'ensemble des risques d'incendie, d'explosion, de dégâts par les eaux et des actes accomplis par lui-même, les membres de sa famille et les personnes vivant à son foyer pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur ou de son mandataire, du syndicat des copropriétaires, des occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui le preneur déclarera expressément les renonciations à recours énoncées à l'article 48° ci-avant. Le preneur s'engage à remettre au bailleur, à la signature du présent bail, un bulletin de son assureur indiquant la nature, le numéro et le montant des garanties de ses polices. Il sera tenu de continuer l'assurance pendant toute la durée de son occupation et de justifier à toutes demandes du bailleur de cette assurance et du paiement régulier des primes.

51°- Rembourser toute surprime d'assurance résultant du fait de son occupation, tant au bailleur qu'au syndicat des copropriétaires et aux autres occupants de l'immeuble, et faire connaître au bailleur, immédiatement et par écrit, toute modification qui viendrait à se produire tant dans la nature, la quantité et la valeur de tous biens meubles qui se trouvent dans les lieux loués, que dans le taux des primes d'assurances qu'il paie.

52°- Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété, de tout sinistre, sous peine de tous dommages-intérêts.

53°- Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété des faits ou déficiences pouvant entraîner leur responsabilité, étant précisé qu'à défaut de cet avertissement la responsabilité du bailleur ou de son mandataire, de la copropriété et du syndic, ne saurait être engagée.

DEDITE - SORTIE - VISITE DES LIEUX -

54°- Le preneur peut résilier le bail à tout moment en respectant un préavis d'un mois : il devra pour cela prévenir le bailleur ou son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par signification d'huissier.

En cas de mariage le congé donné par le preneur doit toujours être accompagné du congé donné par son conjoint.

En cas de PACS, le congé doit être donné par l'un et l'autre des partenaires ;

En cas d'indivision, le congé doit être donné par tous les indivisaires ;

En cas de colocation, le congé doit être donné par tous les colocataires.

A défaut, en cas de congé donné par un seul, celui-ci restera solidairement responsable des loyers et des charges avec le conjoint, le partenaire, l'indivisaire ou le(s) colocataire(s) jusqu'à restitution des lieux.

55°- Laisser visiter les locaux loués au moins trois jours ouvrables par semaine qui lui seront indiqués par le bailleur et pendant deux heures chaque jour, pendant les trois mois précédant son départ. Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.

56°- Souffrir l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur pendant les trois mois précédant son départ.

57°- Payer le dernier terme du loyer et les charges un mois avant son départ. Justifier du paiement de ses impôts et faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse dans le même délai.

58°-Laisser, à fin de bail, sans indemnité, sous réserve de l'application de la législation en vigueur, les embellissements et améliorations quelconques, ainsi que tous les agencements, aménagements et installations qui ne pourraient être enlevés sans dégradations : le bailleur se réserve le droit de faire remettre les lieux dans leur état primitif par le preneur, si bon lui semble, et cela après sa sortie du local.

59°- Vérifier, à la fin du déménagement du mobilier, que l'entreprise chargée de cette opération n'a causé aucune dégradation à l'ascenseur et aux parties communes de l'immeuble. Si des dommages ont été occasionnés, le preneur doit sans délai aviser le bailleur ou son mandataire, en lui faisant connaître le nom et l'adresse de cette entreprise, faute de quoi il gardera l'entière charge des réparations à effectuer.

60°- Rendre les clés des lieux loués au bailleur ou à son mandataire à l'exclusion de toute autre personne, après les avoir vidés de tous meubles et objets, les avoir convenablement balayés et nettoyés (les parquets cirés ou vernis), le jour pour lequel le congé a été donné, avant midi, sans que cette remise vaille décharge au preneur des réparations dont il peut être tenu et des loyers et charges restant dus. Les cave, grenier, garage et toutes annexes auront été entièrement débarrassés et nettoyés.

Immédiatement avant la remise des clés, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties : pour permettre la vérification du bon état de l'installation électrique, le courant ne devra pas avoir été coupé et tous les points d'éclairage seront munis d'ampoules.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque : le bailleur et son mandataire pourront toujours y mettre fin.

FRAIS DE RECouvreMENT

Toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer resté impayé quinze jours après l'échéance donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal d'une lettre (et de deux fois le coût de l'acheminement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée). Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice pour toute intervention en suite d'un commandement, en vue d'un recouvrement des loyers non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1152 du code civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétables.

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

En outre, le bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

A ce titre, le preneur s'interdit tout recours envers le bailleur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, 15 jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non-paiement d'un seul terme à l'échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après commandement de payer resté sans effet.

ÉLECTION DE DOMICILE

Dans l'intérêt réciproque des parties, pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant à l'immeuble (notamment d'éventuels appels en garantie), le preneur fait élection de domicile attributif de juridiction dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile attributif de juridiction en les bureaux de son mandataire.

LE BAILLEUR
(Signature)

LE PRENEUR
(Signature)

LE GARANT
(Signature)