

BAIL A LOYER

d'HABITATION de TROIS ANS

le 13 Decemb
8 Juillet 1998
4 0 4 1 21 Juillet 1994
9 46 Juillet 1989
f r t h

ENTRE LES SOUSSIGNES

Designés au present contrat sous la denomination « LE BAILLEUR »

et

Designés au present contrat sous la denomination « LE PRENEUR »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue aux clauses et conditions ci-après énoncées au PRENEUR qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés :

I - DESIGNATION

UN APPARTEMENT DE TYPE 3 situé 7 chemin de Papis – 31100 TOULOUSE

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE HUIT (338) :

Désignation : au septième étage, porte en face et à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement T3, comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, wc, placards, dégagement, séchoir, balcon.

LOT NUMERO TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT (377) :

Désignation : au sous-sol, un cellier portant le numéro 38 sur le plan.

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE (574) :

Désignation : dans la cour, un emplacement pour voiture portant le numéro 574 sur le plan de Masse 1

COMPOSITION DES LOCAUX

- . EQUIPEMENTS PRIVATIFS : Chauffage collectif au gaz, cave, une place de parking
- . EQUIPEMENTS COMMUNS : Interphone

tels que lesdits locaux existent sans aucune exception et sans qu'il soit besoin d'en faire de plus amples descriptions, les PRENEURS déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités avant la signature du présent contrat, un état des lieux étant annexé au contrat

XV - CLAUSE PARTICULIERE

Le montant des loyers et charges sont payables dans les cinq premiers jours du terme par chèque ou virement bancaire à l'ordre de CITYA VICTOR HUGO.

Il est précisé que dans le cas où les aérations sont dotées de grilles, ces dernières ne doivent être obstruées sous aucun prétexte, sous peine de voir l'occupant responsable des dégâts qui en découleraient.

XVI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et la signification des présentes et de tous actes, les parties font élection de domicile :

Le BAILLEUR : en son domicile, Le PRENEUR : dans les lieux loués.

XVII - ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'étant pas obligatoire, les parties déclarent dégager le rédacteur de toute responsabilité à cet égard, mais s'il est requis par l'une ou l'autre des parties, les frais de timbre et d'enregistrement seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

XVIII - CO-PRENEURS

Si la location était consentie au bénéfice d'un couple de personnes mariées, chacune de celles-ci, pour le cas où leur situation matrimoniale viendrait à être modifiée par une ordonnance de non conciliation du Juge aux Affaires Matrimoniales, ou par le prononcé d'une décision judiciaire de séparation de corps ou de divorce, s'engage d'ores et déjà pour le compte de l'autre envers le bailleur, en qualité de caution solidaire à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail, et ce, pendant toute la durée de celui-ci, ainsi que le cas échéant, pendant toute la durée de ses divers renouvellements, ou des prorogations légales, et ce, sans qu'il puisse se prévaloir, comme devenant une décharge de solidarité à son profit, de son départ volontaire ou forcé, des locaux loués.

Chacun des actuels époux déclare renoncer expressément dans le cadre de cet engagement réciproque, au bénéfice de division ou de discussion.

Dans la mesure où il y a pluralité de preneurs, ces derniers conjointement et solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail, et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou de sa prorogation légale.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire l'un et l'autre sans bénéfice de discussion ou de division, étant expressément convenu qu'en cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des baux renouvelés ou prorogés, celui-là restera tenu solidairement envers le Bailleur de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit.

En effet, à la solidarité initiale se substituera alors le mécanisme de caution solidaire réciproque sans bénéfice de division ou de discussion.

du LOCATAIRE et celui du BAILLEUR sont appréciés à la date d'échéance du contrat, le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

VI - ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le LOCATAIRE, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

VII - LOYER

La présente location est conclue moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (6960 €)** payable d'avance au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par fraction mensuelle de

CINQ CENT QUATRE VINGTS EUROS (580 €) à l'ordre de **CITYA VICTOR HUGO**

En sus de ce loyer, le PRENEUR paiera des **PROVISIONS MENSUELLES** sur charges d'un montant de

CENT EUROS (100 €) et les impôts ou taxes locales récupérables.

En cas de non-respect par le BAILLEUR des dispositions de l'Article 19 de la loi du 6 Juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir de loyers de référence, le LOCATAIRE disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER :

DECLARATION DU BAILLEUR :

- Le BAILLEUR déclare que le logement loué satisfait à l'une des conditions de l'article 17-a de la Loi du 6 Juillet 1989 et qu'en conséquence le loyer a été fixé librement entre les parties

DECLARATION DU PRENEUR :

- Le PRENEUR déclare que le montant du loyer a été fixé librement entre les parties.

VIII - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès la première relance recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le bailleur demandera en sus, dix pour cent du montant de la somme due pour se couvrir, tant des dommages pouvant résulter du retard que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En outre, le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur et à première demande les frais de recouvrement des loyers et charges impayés et la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

Afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité par jour de retard, égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard, toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs, après un déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

IX - LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la Loi du 6 Juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi.

Si le BAILLEUR fait application des présentes dispositions, il ne pourra donner congé au LOCATAIRE pour la même échéance du contrat. La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 Juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à la déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du LOCATAIRE quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisira la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge sera saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer serait fixé judiciairement serait réputé renouveler pour la durée définie à l'article 10 de la loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge serait exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à dix pour cent si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-joint : « Révision du prix du loyer ».

Un décret pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés cela selon les dispositions de l'article 18 de la Loi du 6 Juillet 1989.

X - REVISION DU LOYER

Le loyer initial fixé d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'une révision automatique au terme de chaque année du contrat : sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire.

Ce dernier sera réévalué en fonction de la variation moyenne des quatre derniers indices trimestriels de l'indice de référence national, publié par l'I.N.S.E.E.

Le dernier indice publié au jour de la conclusion du contrat et servant de base à la révision est celui du **4^{tr} trimestre 2021** soit valeur **132.62**.

Les parties décident de recourir à l'automatisme de la mise en œuvre de cette révision avec, corrélativement en période de hausse, obligation pour le PRENEUR de s'acquitter, même si demande ne lui en est pas faite, de la majoration correspondante du loyer à compter de la date de prise d'effet de la révision, étant convenu que cette majoration restera due même si le BAILLEUR délivrait quittance d'un ou plusieurs termes de loyer qui n'auraient pas encore pris en compte ladite majoration.

XI - CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Le PRENEUR devra acquitter les charges récupérables, accessoires au loyer principal, en contrepartie :

- 1) des services d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments de la chose louée,
- 2) les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- 3) du droit de bail et des impôts ou taxes locatives qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement, tous payables en sus du loyer et des charges.

La liste desdites charges est fixée par Décret en Conseil d'Etat, à laquelle les parties déclarent se référer pour l'exécution des présentes et de ses suites. Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au BAILLEUR, en même temps que le loyer, par provision mensuelle de **CENT EUROS (100 €)**.

RÉGULARISATION ANNUELLE LORS DE L'ÉTABLISSEMENT DÉFINITIF DES COMPTES. CETTE PROVISION SERA REVISABLE CHAQUE ANNÉE EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DU COÛT DE CES CHARGES PAR RAPPORT À CELLES DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

XII - DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR a versé au PROPRIETAIRE MR ATTOUMANI, qui le reconnaît, à la signature du présent, la somme de : CINQ CENT QUATRE VINGTS EUROS (580€) représentant un mois de loyer HC, affectés expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes sommes dont le PRENEUR pourrait être débiteur, ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable pour lui

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal, au profit dudit LOCATAIRE.

Le montant du dépôt de garantie ne fera l'objet d'une révision ni au cours du bail, ni lors du renouvellement éventuel de ce bail.

XIII - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le PRENEUR s'engage à observer strictement, à peine de demande de dommages-intérêts, ou de résiliation judiciaire du présent bail.

- 1) Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance, et suivant l'état qui sera dressé, ou contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés, ou à défaut par huissier de justice. Il devra les entretenir pendant toute la durée de la location et les rendra à la fin du bail en bon état de « réparations locatives » suivant la loi et les usages et se conformer à toutes les dispositions de la législation en vigueur.
- 2) Le PRENEUR devra, pendant tout le cours de la location tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeur suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des conditions du présent bail.
- 3) Le PRENEUR ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucun travail de transformations, percements, changements de distribution ou modifications quelconques et pas davantage transformer les équipements loués, s'il n'a obtenu l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR qui n'aura, en aucune façon, à justifier son refus. Au cas d'autorisation, les transformations, améliorations ou modifications resteront acquises en fin de bail en cours, au BAILLEUR sans qu'aucune indemnité ne soit due au PRENEUR.
- 4) Il subira tous les travaux de réparations ou autres, devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil. Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que celui-ci l'estimera pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de nécessité immédiate (feux, explosions, dégâts des eaux, fuites de gaz) le PRENEUR autorise le BAILLEUR, ses représentants ou leurs délégués à pénétrer dans les lieux par tous moyens efficaces. Il s'engage formellement à aviser le BAILLEUR, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du BAILLEUR ; et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'aurait constaté. Il serait en outre responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.
- 5) Le PRENEUR habitera les lieux loués « bourgeoisement », en totalité et exclusivement à usage d'habitation personnelle, il n'y exercera aucune profession libérale ou artisanale, commerce, industrie et les occupera personnellement avec sa famille ou les personnes aux bénéfices desquelles le bail peut être transféré lors de son décès ou de son abandon du domicile, sans pouvoir y en installer d'autre en sa présence ou en son absence. En tout état de cause, les lieux loués ne pourront en aucune façon servir de dépôt à des produits, meubles ou machines ne servant pas régulièrement à une occupation familiale normale.
- 6) Il s'assurera pour une somme suffisante contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature, les animaux dont il peut être responsable et en général tous les risques locatifs. Il maintiendra cette assurance en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance. Il devra en justifier par la production de la police et des quittances, d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, ensuite à chaque anniversaire de la location
- 7)
- 7) Le PRENEUR devra faire ramoner les conduits de fumée et d'évacuation des gaz pouvant exister dans les lieux loués, à chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives.

II - DESTINATION DES LIEUX

La présente location est consentie à usage exclusif d'habitation.

III - DU REDEVABLE

Le présent contrat de bail à loyer est conclu et accepté pour une durée de trois années entières et consécutives qui commenceront à courir le 22 mars 2022 pour se terminer le 21 mars 2025 avec possibilité de résiliation suivant les conditions fixées par la loi.

IV - RENOUELEMENT - RESILIATION

A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à trois ans.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues par le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre « loyer de renouvellement ».

Le LOCATAIRE peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe 1 du chapitre « Conditions de Forme et de Délai ».

V - CONDITIONS DE FORME ET DE DELAI

Lorsque le BAILLEUR donne congé à son LOCATAIRE, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le BAILLEUR doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, son concubin notoire. Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du LOCATAIRE et de six mois lorsqu'il émane du BAILLEUR. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le LOCATAIRE peut donner congé au BAILLEUR avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des LOCATAIRES âgées de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le BAILLEUR. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avec la fin du préavis par un autre LOCATAIRE en accord avec le BAILLEUR. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

- 1) Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Le LOCATAIRE qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le LOCATAIRE de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le LOCATAIRE est déchu de plein droit de tout titre d'occupation. Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le LOCATAIRE qui n'avait pas accepté cette vente. Le LOCATAIRE indique au BAILLEUR l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du Notaire : A défaut le LOCATAIRE ne peut se prévaloir de ce droit de substitution. Les termes des alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité, dans chaque notification. Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'Article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 Avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des BAILLEURS et LOCATAIRES ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
- 2) Le BAILLEUR ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe 1 ci-dessus à l'égard de tout LOCATAIRE âgé de plus de soixante dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 Bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 précitée. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le BAILLEUR est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. L'âge

L'entretien, tous dépannages et fourniture des petites pièces d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée, l'installation de la climatisation et le ou les chauffe-bain installés dans les locaux et justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

- 8) Le PRENEUR ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage, à combustion lente ou liquide ou gazeux, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, les cheminées n'ayant pas été construites pour ce genre de chauffage, et dans le cas où cette autorisation serait donnée, exceptionnellement, le PRENEUR 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, tubage, chemisage, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour lui et les siens de l'usage des appareils susvisés, et en cas d'accident causé à des tiers et autres LOCATAIRES ou occupants du fait de cet usage, il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait en outre tenu de l'indemniser pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.
- 9) Le PRENEUR devra assurer la protection de toutes canalisations, appareils à compteurs à son usage personnel dans les lieux loués susceptibles d'être affectés par le gel, et sera dans tous les cas tenu pour responsable de tous les dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- 10) Il ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol et dépréciations dans les lieux loués.
- 11) Le PRENEUR devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe.
- 12) En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués deux jours ouvrables par semaine, qui lui seront précisés par le BAILLEUR et pendant deux heures durant trois mois qui suivront l'annonce de la vente. Il devra également, les mêmes jours et pendant les mêmes heures, laisser visiter l'appartement en cas de cessation de location et ce, pendant la durée du préavis qui précèdera la fin de cette location.
- 13) Le PRENEUR devra jouir des lieux en "bon père de famille", ne 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 et 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, chiffons, 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 tous appareils de radio, télévision, et tous appareils de reproduction des sons, de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Il devra éviter et faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites rongeurs et insectes. Il ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et d'une manière générale dans aucune des parties communes, sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.
- 14) Le PRENEUR devra satisfaire à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes les contributions personnelles, taxe d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Il devra, avant son départ des lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.
- 15) En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le PRENEUR devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne collective. Corrélativement, il s'interdit de faire passer tout fil d'antenne de télévision individuel à l'intérieur des locaux. Il devra en outre, participer aux frais d'entretien, réparations ou remplacement de cette antenne collective et ce, conformément aux dispositions de la loi du 2 Juillet 1966 et de son Décret d'application du 22 Décembre 1967.
- 16) Toute cession du droit au présent bail, toute sous-location totale ou partielle, sont rigoureusement interdites, même pour une durée si faible soit-elle. Le PRENEUR ne pourra laisser la disposition des lieux même gratuitement et par prêt, à aucune personne autre que chacune de celles reconnues par la loi comme susceptibles de bénéficier du transfert du contrat de location au cas de décès ou d'abandon de domicile du titulaire du bail.

XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu de première part qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Il en est de même expressément convenu qu'à défaut de justification par le PRENEUR, soit d'avoir souscrit à son entrée dans les lieux un contrat d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, soit de bénéficier à chaque anniversaire du bail d'une couverture identique, et dans chaque cas, un mois après un commandement d'avoir à régulariser demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans l'un et l'autre cas, si le PRENEUR refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence.

Toute offre de payer ou de souscrire une assurance après les délais ci-dessus fixés, ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

Tous les frais de l'ordonnance de référé et tous ceux qui en seront la suite, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

FAIT en autant d'exemplaires que de parties.

A TOULOUSE, le 22 MARS 2022

LE BAILLEUR (1)

lu et approuvé, bon pour
engagement de location

LE PRENEUR (2)

lu et approuvé bon
pour engagement de
location

- (1) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention: "*lu et approuvé, bon pour engagement de location* »
- (2) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention: "*lu et approuvé, bon pour engagement de location* »
- (3) si le bail est fait au nom de plusieurs co-preneurs, chacun d'eux devra faire précéder sa signature de la mention « *lu et approuvé, bon pour caution* ».