

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

**Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports
locatifs**

**Conforme au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats type de location de logement à
usage de résidence principale**

I. CONDITIONS PARTICULIERES

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR

- Messieurs **GUECHTOULI - COZZANI** (personne physique) demeurant : 400 CHEMIN DE LA
CHARESTTE 38260 ST HILAIRE DE LA COTE FRANCE désigné(s) ci-après « **le bailleur** » ;

Représenté par le mandataire :

- **IMMO DE FRANCE RH-ALPES 50, Cours Franklin Roosevelt 69006 LYON,**

IMMO DE FRANCE, Société par actions simplifiée au Capital de 9 686 328,00€, dont le siège social est à LYON
(69006), 50, Cours Franklin Roosevelt, Immatriculée au registre des sociétés de LYON sous le numéro 529 066
326, Garantie par GALIAN 89, rue la Boétie 75008 Paris et CAUTIALIS 4, rue du Général Foy 75008 Paris.

IMMO de France est titulaire des cartes professionnelles de Gestion Immobilière n° 69012015000002758 délivrée
par la Chambre de commerce de de Lyon et Transactions sur Immeubles et fonds de commerce n°
69012015000002758 délivrée par la Chambre de commerce de de Lyon,

&, par M. Alexandre CONTI, Directeur, dûment habilité à l'effet des présentes.

LE OU LES PRENEURS

- Monsieur **NOURDDINE HAMDAROU**

GESTIONNAIRE RECOUVREMENT

né(e) le 18 août 1992 à COLOMBES

- Mademoiselle **SABINA EGERIC**

VENDEUSE

né(e) le 16 août 1984 à VILLEURBANNE

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 :

LES TERRASSES PART-DIEU- 38 RUE SAINTE ANNE DE BARABAN 69003 LYON

- Etage : 1 - Porte : 116

- Type d'habitat : Immeuble collectif

- Régime juridique de l'immeuble : copropriété

- Période de construction : depuis 2005

- Surface habitable : 50.80m²

- Nombre de pièces principales : 2

- modalité de production de chauffage : Individuel électrique

- modalité de production d'eau chaude sanitaire: Individuelle électrique

- modalité de production d'eau froide : collective comprise dans les charges avec régularisation en fonction du relevé du compteur

B. Destination des locaux: *[usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]*

- Usage exclusif : habitation à titre principal

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : Pour un immeuble collectif :

Le bien de type 2 PIÈCES constituant le lot de copropriété n° 12 à l'emplacement n° 116 et d'une surface habitable de 50.80 m², représentant 318/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

Ainsi que les lots annexes suivants :

N° LOT	DESIGNATION LOGEMENT	ETAGE	N° LOT AU REGLEMENT COP.
40	Box Emplacement n° : 113	-1	N° RCP 40 représentant 10/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

autres:



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

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

Réception TV : antenne hertzienne
Réception internet :

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 : 24 février 2017

B. Durée du contrat :

La durée du bail est fixée à 3 ans

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 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.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Loyer 630.00 € (six cent trente Euros), payable par mois d'avance le premier jour du terme.

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues:

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : **NON.**

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **NON.**

- Montant du loyer de référence : **NON CONCERNE**

- Le cas échéant Complément de loyer : **NON CONCERNE**



c) informations relatives au loyer du dernier locataire :

Loyer hors charges appliqué au précédent locataire : 631.11 € (six cent trente et un €uros et onze centimes).

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 24 Février.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4 ème trimestre 2016, valeur 125.50.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement.

2. *Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :* 51.00€.

3. *Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges :*

La provision pourra, le cas échéant, être réajustée en cours d'année, notamment en cas de variation importante des consommations. Les taxes (taxe ordures ménagères, etc.) seront appelées une fois l'an.

La régularisation aura lieu annuellement et les provisions seront modifiées chaque année en fonction du budget établi pour l'exercice à venir.

Les tantièmes de participation aux charges générales, à la date de signature du présent bail, sont les suivants, selon le règlement de copropriété.

N° de lot	Intitulé du lot	Charges générales (Tantièmes)	Surface (en m ²)
12	2 PIECES	318/10000	50.80 m ²
40	BOX	10/10000	0.00 m ²

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des locataires : NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des locataires :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement



- Périodicité du paiement mensuelle ;
- Paiement à échoir;
- Date ou période de paiement : **d'avance le premier jour du terme ;**
- *Le cas échéant*, Lieu de paiement : ;
- *Le cas échéant*, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. Travaux

A. Le cas échéant, 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 : [...]

NEANT

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

VI. Garanties

Montant du **dépôt de garantie** de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :

Le locataire verse, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **630.00 € (six cent trente Euros)** représentant **1 mois de loyer**.

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Les locataires, en cas de pluralité de locataires seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des locataires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

- *Le cas échéant*, en cas de colocation :

La solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Ou qu'en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires-des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

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 locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire 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 locataire. 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. »

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10.00€/m² de surface habitable ;

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 508.00 € ;

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 152.40 € ;

2. Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 508.00 € ;

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 152.40 €.

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

- Revêtement mural et de sol.

Le preneur s'interdit de repeindre ou de remplacer le revêtement mural et de sol par des matériaux de couleurs excentriques empêchant une habitabilité normale.

- CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, M/MME **MOUMBEMBE / SABEFOUMOU** congé ayant été donné pour le **23/02/2017**.

L'attention du locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le locataire à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au locataire.

- Le cas échéant, AERODROME

Si les lieux loués sont situés dans une zone de bruit définie par plan d'exposition au bruit, en préciser le niveau (A, B, C, D) :

- Autres clauses selon les spécificités de location :

- ↳ Les délais de mise en service de l'électricité et du gaz ne peuvent être imputables à IMMO de France.
- ↳ Conformément à la visite, le locataire consent à la location du logement en l'état.
- ↳ Les appareils ménagers et les meubles équipant la cuisine sont mis à la disposition du locataire dans l'état où ils se trouvent. Le locataire en accepte la jouissance et l'entretien. Il est convenu dès à présent que le propriétaire ne sera pas tenu de réparer et/ou remplacer ces équipements pour quelque cause que ce soit.
- ↳ Le preneur est informé que les garages sont inondables. Il prend et accepte les lieux en parfaite connaissance de cause et de ce fait renonce à toute demande d'indemnité en cas d'inondation.

II. CONDITIONS GENERALES

• REGLEMENT D'IMMEUBLE

1. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
 - a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) le cas échéant, et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
 - c) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
 - e) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
 - f) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - g) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
 - h) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pitt-bulls, boerbulls... ;
 - i) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - j) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le locataire doit en informer le bailleur.

Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.

2. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entre locataires, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
3. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
4. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

• CHARGES ET CONDITIONS

✓ OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

✓ OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

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

- Occupation - Jouissance
D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989).
De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.
De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

- Entretien - Travaux - Réparation
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies 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 (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
- D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)



- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.
- De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

- De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties 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 sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

- De supporter toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.
- Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : le locataire s'engage à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

- Responsabilité et recours

- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne 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 (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).
- De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

- De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

• **CONGE DU LOCATAIRE et CONGE DU BAILLEUR**

Congé du locataire :

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.



Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.
A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Congé du bailleur :

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement,
Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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

Les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

• CONGE - VISITE DES LIEUX

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

• RENOUVELLEMENT – TACITE RECONDUCTION

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

• TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de



son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

- **FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ENERGIE**

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

- **SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

- **SOUS-LOCATION**

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

- **INDEMNITE D'OCCUPATION**

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

- **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.



III. ANNEXES

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

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ; (A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret).
- un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, publié au Journal officiel en date du 31 mai 2015, texte n°20 (version Légifrance ci-jointe – 14 pages)

D. Un état des lieux

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables


G. La grille de vétusté applicable.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, le 24 février 2017 à LYON :

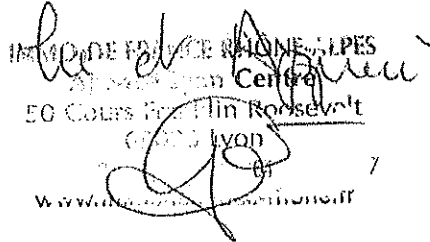
SIGNATURE DU/DES LOCATAIRES
Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »
Chaque colocataire est amené
à signer le bail.

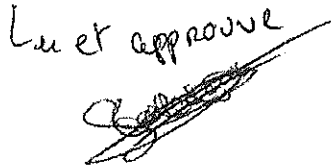
SIGNATURE DU BAILLEUR
[ou de son mandataire]
Signature précédée de la
mention manuscrite
« Lu et approuvé »

SIGNATURE DU/DES GARANTS
Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé




Lu et approuvé

IMMO FRANCE REGION ALPES
21 rue Jean Calvin
50 Cours Franklin Roosevelt
69003 LYON
www.immofrance.com

Lu et approuvé


GRILLE DE VETUSTE

Catégorie d'équipement	Franchise ¹	Durée de vie ²	Abattement par an au-delà de la franchise ³	Quote-part résiduelle ⁴
Peinture, papier peint	2 ans	7 ans	18 %	10 %
Moquette, aluilleté	2 ans	7 ans	18 %	10 %
Parquet, carrelage	5 ans	25 ans	4 %	20 %
Revêtement plastique	3 ans	10 ans	11 %	20 %
Faïence murale	10 ans	20 ans	8 %	20 %
Menuiserie intérieure	5 ans	20 ans	6 %	15 %
Serrurerie, quincaillerie	2 ans	10 ans	11 %	15 %
Robinetterie	5 ans	15 ans	9 %	15 %
Plomberie	5 ans	15 ans	9 %	15 %
Appareils sanitaires	7 ans	20 ans	6 %	20 %
Chauffe-eau	3 ans	10 ans	12 %	15 %
Chaudière	3 ans	15 ans	7 %	15 %
Persiennes PVC/bois	5 ans	15 ans	9 %	20 %
Persiennes métalliques	5 ans	20 ans	6 %	20 %
Volets roulants	3 ans	15 ans	8 %	10 %
Convecteurs électriques	3 ans	10 ans	14 %	15 %
Radiateur	5 ans	20 ans	6 %	10 %
Organe de réglage du chauffage	2 ans	10 ans	13 %	10 %

Source : Recommandations et précisions de la Commission Nationale de Concertation relative à l'état des lieux.

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise ¹, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement. Passée cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement ³. Lorsqu'un équipement a dépassé sa durée de vie ², une quote-part résiduelle ⁴ de la dépense reste à la charge du locataire.²

NA SE.

HONORAIRES DE LOCATION LOTS D'HABITATION ET LOTS ANNEXES Annexe au Bail N°

			A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE	A LA CHARGE DU LOCATAIRE
LOCATION OU RELOCATION D'UN BIEN				
Toutes Zones	• Forfait commercialisation		250 € TTC	Néant
	• Etat des lieux d'entrée		3 € TTC/ m ²	3 € TTC/ m ²
	• Etat des lieux de sortie		Néant	Néant
Zone tendue	• Organisation des visites, constitution du dossier du locataire et rédaction du bail (honoraires réglementés Décret n°2014-890 du 1 ^{er} août 2014)	≤ 65 m ²	10 € TTC/m ²	10 € TTC/m ²
		> 65 m ²	8 € TTC/ m ²	8 € TTC/ m ²
Zone très tendue	• Organisation des visites, constitution du dossier du locataire et rédaction du bail (honoraires réglementés Décret n°2014-890 du 1 ^{er} août 2014)		12 € TTC/m ²	12 € TTC/m ²
Reste du territoire	• Organisation des visites, constitution du dossier du locataire et rédaction du bail (honoraires réglementés Décret n°2014-890 du 1 ^{er} août 2014)		8 € TTC/m ²	8 € TTC/m ²
	• Recherche d'un locataire pour un garage		100 € TTC	100 € TTC
FRAIS D'ACTES ADMINISTRATIFS ET CONTENTIEUX				
	• Etablissement d'avenant à la demande du locataire.		Néant	155 € TTC
	• Modification bail : changement de colocataire.		Néant	310 € TTC
	• Annulation ou report d'un congé		Néant	85 € TTC