

CONTRAT DE BAIL - LOCATION NON MEUBLÉ

Identification des parties

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune de SAINT THURIAL, représenté par Monsieur X. ROLLAND, Président du CCAS, dénommé "Le Bailleur".

Il est précisé que le représentant a tous les pouvoirs à l'effet des présentes, et que la dénomination « Le bailleur » s'appliquera tant au CCAS de SAINT THURIAL qu'à son représentant.

et

Madame MARDUEL Lydie, née le 04/10/1979 à NOYON (60) et demeurant « 69 Cossinade », 35310 SAINT THURIAL, dénommée « Le Locataire ».

« Le Locataire » certifie l'exactitude de son état civil, et il s'oblige à faire connaître au propriétaire toute modification de sa situation matrimoniale, sous peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences qui seraient susceptibles de résulter de l'ignorance par le propriétaire d'une telle modification.

Il est rappelé que les notifications ou les significations faites par le propriétaire sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si l'existence du conjoint n'a pas été portée à sa connaissance.

En outre, eu cas de mariage pendant la location, « Le Locataire » s'engage à rapporter, à ses frais, dans le mois de son mariage, l'engagement solidaire de son conjoint, tant pour le paiement du loyer que pour l'exécution de toutes les charges et conditions du bail.

Convention de bail

Il a été convenu d'un engagement de location conformément à la délibération du CCAS en date du 07 septembre 2011 et sous les conditions éligibles établies ci-après et sous celles prévues par la loi n°89-462 du juillet 1989, pour les locaux désignés ci-après.

Adresse du logement : 7 rue des Jeannettes
35 310 SAINT THURIAL

Descriptif : Aux dépendances d'un ensemble immobilier sis audit lieu :

Une maison individuelle de type T3 de plein pied avec un garage, sur terrain de 600m² exposé sud. Elle comprend une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, un débarras, une salle de bains et un WC.

« Le Locataire » déclare connaître parfaitement les locaux loués, pour les avoir visités auparavant, et reconnaître l'existence des éléments énumérés ci-dessus.

Destination :

Les locaux sont destinés à l'usage comme habitation principale du « Locataire ». Ce dernier s'engage à ne pas y exercer une quelconque activité professionnelle, même libérale, ni à en faire sa résidence secondaire.

Durée :

La présente location est consentie pour une durée initiale de **trois années**, à compter du **01 décembre 2011** pour se terminer le **31 novembre 2014**.

Renouvellement :

A l'expiration de la durée convenue, et à défaut de congé donné selon les règles énoncées plus loin, le bail se renouvellera, soit tacitement (à une échéance pour une durée égale à celle fixée ci-dessus) soit dans les conditions fixées par une offre de renouvellement. Le montant du loyer sera celui du bail initial, révisé, s'il y a lieu, selon les modalités définies plus loin.

Résiliation du bail :

« Le Bailleur » n'aura pas la possibilité de résilier le bail par anticipation. Il n'aura que le droit de demander, s'il y a lieu, la résiliation judiciaire ou de revendiquer le bénéfice des clauses de résiliation de plein droit prévues ci-après.

« Le Locataire », quant à lui, peut résilier le bail à tout moment. Il est seulement tenu d'observer les règles de formes du congé telles qu'elles sont définies ci-dessous.

-Tout congé doit être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

-Le délai de préavis pour « Le Locataire » est de trois mois. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, ce délai est réduit à un mois.

-« Le Locataire » n'aura pas à justifier son congé, sauf s'il use du préavis d'un mois prévu ci-dessus.

-« Le Locataire » est redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués se trouvent occupés avant par un autre locataire, en accord avec le propriétaire.

Loyer et dépôt de garantie :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTS (381.73 €).

« Le Locataire » verse à titre de dépôt de garantie au propriétaire, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de TROIS CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTS (381.73 €), représentant un mois de loyer. Cette somme sera à régler au moment de la signature du présent contrat. La caution sera restituée au « Locataire » dans les deux mois suivants la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes pouvant être dûes au propriétaire.

Le loyer sera révisable chaque année, en juillet (conformément à la délibération du CCAS en date du 14 septembre 2004) sur la base du dernier Indice National du Coût de la Construction (publié par l'I.N.S.E.E.) connu, soit celui du 1er trimestre. Le nouveau montant du loyer sera exigible dès l'échéance concernée par le mois de la révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Charges :

« Le Locataire » remboursera annuellement au propriétaire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

« Le Locataire » participera aux charges communes de l'immeuble à concurrence de moitié. Il en résulte que les parties communes de l'immeuble devront être rigoureusement entretenues, à savoir la cage d'escalier.

« Le Locataire » acquittera ponctuellement la taxe d'habitation et, d'une manière générale, toutes les taxes et contributions lui incombant et dont le propriétaire pourrait être tenu comme responsable.

Entretien et réparations :

« Le Locataire » aura à sa charge l'entretien courant des locaux loués, les menues réparations et l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont le résultat de vétusté, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il devra notamment, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

-Faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, par un professionnel qualifié, aussi souvent que cela sera nécessaire et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés ;

- Faire entretenir régulièrement, et au minimum une fois par an, également par un professionnel qualifié, les appareils de production de chauffage et d'eau chaude ainsi que leurs tuyaux d'évacuation et leurs prises d'air ;
- Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz, des conduits et de l'appareillage électrique à partir des compteurs ;
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger contre le gel toute canalisation et tout appareil susceptible d'en souffrir ;
- Entretenir jardin et abords en parfait état de propreté.

« Le Bailleur » devra entretenir les locaux loués de telle manière qu'ils soient toujours en état de servir à l'usage prévu par le bail.

-Il devra faire effectuer toutes les réparations, autres que locatives, qui deviendraient nécessaires. A cette fin, « Le Locataire » devra prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations.

-« Le Locataire » devra supporter, sans indemnité, les travaux d'améliorations, de réparations ou d'entretiens réalisés par le propriétaire. Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le montant du loyer pourra être diminué, à proportion du temps et de la partie des locaux loués dont il aura été privé.

Conditions générales :

«Le Locataire » usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donné au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des voisins et à la bonne tenue de l'immeuble.

« Le Locataire » s'engage à ne pas transformer les locaux loués sans accord préalable et écrit du bailleur. A défaut de cet accord, le propriétaire pourra exiger, lors du départ du « Locataire », la remise en « l'état primitif », sans que ce dernier puisse réclamer une quelconque indemnité. En outre, si des transformations mettaient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux, le propriétaire pourra exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du « Locataire ».

« Le Locataire » devra laisser le propriétaire visiter les lieux (ou les faire visiter par toute personne mandatée par lui) chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le propriétaire faire visiter les locaux loués en vue de leur vente ou de leur remise en location, chaque jour ouvrable, durant deux heures fixées par lui entre 10H et 19H.

Responsabilité du locataire/Assurance :

«Le Locataire » sera responsable des dégradations et des pertes qui pourraient survenir durant le bail dans les locaux loués. Toutefois, sa responsabilité sera dégagée s'il prouve que les dégradations ou pertes ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du propriétaire, ou par le fait d'un tiers qu'il n'aurait pas introduit dans le logement.

Il devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer les locaux loués par une compagnie notoirement solvable, et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre, notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra également faire assurer son mobilier.

Il devra justifier de la souscription de l'assurance lors de la remise des clefs, puis chaque année à la demande du propriétaire. Par ailleurs, il devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance tout sinistre ou toute dégradation, même sans dégât apparent. Un double de cette déclaration devra être adressé, le même jour, au propriétaire. A défaut de l'envoi de la déclaration et de son double, « Le Locataire » serait tenu pour responsable de tout préjudice direct ou indirect pouvant en résulter.

État des Lieux :

Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties, au plus tard lors de la remise des clefs au « Locataire » pour l'entrée dans les locaux, ainsi qu'en fin de bail.

Clause résolutoire (résiliation du bail à l'initiative du propriétaire) :

Le propriétaire peut s'en prévaloir à défaut de paiement à son échéance, de tout ou partie du loyer ou des charges, deux mois après un simple commandement de payer demeuré sans effet. L'expulsion du « Locataire » sera poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf l'effet d'une demande de délai par ce dernier en conformité de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction des quatre premiers alinéas de cet article 24.

Le propriétaire peut également utiliser cette clause en cas de défaut d'assurance du « Locataire » contre les risques dont il doit répondre, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet. L'expulsion du « Locataire » sera poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé. Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction du dernier paragraphe de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Divers :

-Décès du « locataire » : il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers ou ayants-droit pour le paiement du loyer et des charges, ainsi que pour l'exécution du bail en général.

-Cession et sous-location : « Le Locataire » ne pourra céder son bail, ni consentir de sous-location sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

En foi de quoi, nous avons rédigé, sur 4 pages et en double exemplaire original, le présent acte de bail.

Fait à Saint Thurial, le 01/12/2011

Signature du locataire
(après mention "Lu et Approuvé")

Lu et Approuvé
Mardue

Le bailleur

Le Président du CCAS,
X. ROLLAND

