

CONTRAT DE BAIL - LOCATION NON MEUBLÉ

Identification des parties

La commune de SAINT THURIAL, représentée par Monsieur D. MOIZAN, Maire, 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 à la Commune de SAINT THURIAL qu'à son représentant.

et

Monsieur CHATEL Antoine, demeurant à DREFFEAC (44530), 13 rue des Vignauds, né à SAINT-NAZAIRE (44), le 28 janvier 2003, 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, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences qui seraient susceptibles de résulter de l'ignorance par « le Bailleur » d'une telle modification.

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

Convention de bail

« Le Bailleur » loue dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 modifiée et par le présent contrat, au « locataire » qui accepte, l'immeuble dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé ci-après, ainsi qu'il existe avec toutes aisances et dépendances.

Adresse :

15 rue de l'église
35310 SAINT THURIAL

Descriptif :

- 1er étage : Studio avec espace cuisine et salle de bain/WC
- 2ème étage : chambre en mezzanine
Surface totale environ 43 m²

Destination : Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation principale. De même, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit sauf application des dispositions de l'article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Durée : La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **trois ans**, à compter du **28 août 2025** pour expirer le **27 août 2028**.

Renouvellement :

A son expiration, le présent bail sera reconduit ou renouvelé pour une durée égale à celle fixée ci-dessus, soit tacitement 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.

Toutefois, « Le Bailleur » aura la faculté de s'opposer au renouvellement du bail en vue de reprendre les biens loués, pour les vendre ou s'il justifie d'un motif légitime et sérieux, tel que l'inexécution par « Le Locataire » de l'une de ses obligations. Pour ce faire, il devra notifier au bénéficiaire du bail dans les

conditions légales son intention de lui donner congé, six mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice

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 signification du congé par acte d'huissier de justice.

-Le délai de préavis pour « Le Locataire » est de trois mois. Toutefois, ce délai est réduit à un mois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou en cas de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou si le « locataire » est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile.

-« 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.

Conditions générales :

D'une part, « Le Bailleur » est tenu des obligations principales suivantes :

-De délivrer au locataire un logement décent, c'est à dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, en bon état d'usage avec les équipements mentionnés au contrat de location.

-D'assurer 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.

-De souffrir les aménagements réalisés par le « locataire » dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, ces aménagements restant en fin de bail la propriété du « bailleur » sans aucune indemnité.

D'autre part, le 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, à savoir :

-De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des voisins et à la bonne tenue de l'immeuble.

-De ne pouvoir sous-louer, ni céder, ni même prêter en totalité ou en partie, son droit à la présente location sans le consentement exprès, écrit et préalable du « bailleur ».

-De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et accessoires.

-De ne pas posséder de chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code rural, détention strictement interdite dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

-Prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.

-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 sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

Entretien - Travaux - Réparations :

« Le Locataire » s'oblige à, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

-Tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

-Ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués sans autorisation expresse, préalable et écrite du « bailleur ». En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge du « locataire ». A défaut de cet accord, le « bailleur » pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du « locataire », ou conserver les transformations effectuées sans que ce dernier puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés. En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux, le « bailleur » pourra exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du « locataire ».

-Faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un professionnel qualifié, une fois par saison de chauffe et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

-En cas d'existence ou d'installation d'antennes ou de paraboles, « Le Locataire » aura le droit d'entretenir ou de remplacer à ses frais lesdites installations sauf à en informer « Le Bailleur » par lettre recommandée avec avis de réception, le tout conformément à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Dans tous les cas les frais d'installation de l'antenne ou de la parabole individuelle seront à la charge du « locataire ». Ce dernier sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, « le Bailleur » ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

-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 dont il aura la garde juridique, et ce à partir des compteurs.

-Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger contre le gel toute canalisation et tout appareil susceptible d'en souffrir.

-Justifier de ces entretiens à la demande du « bailleur ».

-Souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le « bailleur » ferait exécuter, quel qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

-Supporter toutes modifications d'arrivées de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

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

-Rendre les lieux en bon état de réparations locatives en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol, d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

-Dans l'hypothèse où la désignation de l'immeuble loué comprendrait un jardin ou un espace vert, d'entretenir cette partie du bien afin qu'elle demeure dans un état de bonne présentation.

« 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.

Il est formellement convenu que 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 suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : « Le Bailleur » pourra toujours y mettre fin au moyen d'une mise en demeure, en lui laissant un délai suffisant pour se mettre en conformité.

Loyer et dépôt de garantie :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de QUATRE CENT EUROS (400.00 €), payable d'avance.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le « locataire » a versé à l'instant même au bailleur qui le reconnaît, la somme de QUATRE CENT EUROS (400.00 €), représentant un mois de loyer. Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, ni révisable, sera à régler au moment de la signature du présent contrat. La caution sera restituée dans le délai maximum de deux mois à compter la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes pouvant être dues au propriétaire.

Le loyer sera révisable chaque année en septembre, sur la base du dernier Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. connu. 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. Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le « locataire » à retarder le paiement du loyer : celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, « Le Locataire » devra en sus : les frais et honoraires exposés par « Le Bailleur » pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, et une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi, par « Le Bailleur », sans qu'une mise en demeure soit nécessaire et ce sans préjudice de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile. Afin de garantir au « bailleur » la récupération effective et immédiate des lieux loués, « Le Locataire », dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au « bailleur » une indemnité forfaitaire par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Charges :

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

« 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.

Responsabilité du locataire/Assurance :

« Le Locataire » s'engage à répondre des dégradations et pertes qui pourraient survenir au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par faute du « bailleur », ou par le fait d'un tiers qu'il n'aurait pas introduit dans le logement.

Il devra faire assurer tant les lieux loués que son mobilier (et le cas échéant celui mis à disposition) 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, le recours des voisins, le vol et la responsabilité civile. Il devra en justifier lors de la remise des clefs et annuellement au bailleur par remise d'une attestation de l'assureur.

Il devra déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours acceptées au présent contrat, à savoir tout recours contre « Le Bailleur » en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications et au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

En outre, il devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et d'en informer conjointement « Le Bailleur », tout sinistre ou toute dégradation, même sans dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être 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. Cette information du « bailleur » devra obligatoirement être formulée par écrit.

Entrée dans les lieux/Congé/Visite des lieux :

«Le Locataire» devra donner accès dans les lieux loués au « bailleur » (ou à toute personne mandatée par lui), aussi souvent qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. De même, en cas de vente ou pendant le délai de préavis applicable au congé, il devra souffrir l'apposition d'écriteaux et laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties (et à défaut entre 10H et 19H), sauf le dimanche et jours fériés.

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

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

A défaut de paiement à son échéance, de tout ou partie du loyer ou des charges, deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du « bailleur » de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire. 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 Bailleur » 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.

En foi de quoi, nous avons rédigé, sur 5 pages et en double exemplaire, le présent acte de bail.

Fait à Saint Thuriel, le 4 juillet 2025.

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

LU ET APPROUVÉ

Le bailleur

Le Maire,
D. MOIZAN