

**DÉCISION DU MAIRE N° 2023-15****CONTRAT DE LOCATION  
Habitation sise 6, rue du Pré aux Moines à Cordemais**

Le Maire de la Commune de Cordemais,

VU les articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n°2020-27 du 25 Mai 2020 donnant délégation au Maire, notamment en matière de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

**DÉCIDE :**

Article 1 : de conclure un contrat de location de la maison d'habitation sise 6 rue du Pré aux Moines à Cordemais (44360) avec (nom légalement caché) ;

Article 2 : le contrat de location est consenti pour une durée initiale de trois ans, à compter du 05/07/2023, qui prendra fin le 04/07/2026 et ce, pour un loyer mensuel de 410 € ;

Article 3 : en application de l'article L 2122.-23 alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, compte-rendu de la présente décision sera donné lors de la prochaine réunion du Conseil municipal ;

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée dans les formes réglementaires et dont il sera rendu compte lors d'une prochaine séance du Conseil municipal.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Maire,  
Daniel GUILLÉ

Acte rendu exécutoire  
Après transmission en préfecture  
Le :

Et affichage  
Le :  
Le Maire de la commune de Cordemais  
Daniel GUILLÉ







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20230703-2023DC16-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/07/2023

Affichage : 04/07/2023

## CONTRAT DE LOCATION

*(Soumis au titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)*

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

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

La Commune de Cordemais

Sise avenue des Quatre Vents, à Cordemais (44360),

Représentée par M. Daniel GUILLE en sa qualité de Maire, en vertu de la délibération n°2020-24 et de la décision n°2023-15.

Propriétaire de l'immeuble ou divers lots dépendant de l'immeuble sis à Cordemais (44360), rue 6 Rue du Pré aux Moines

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

**D'une part,**

**Et**

Madame BRETECHER Nicole

Date et lieu de naissance : 09/05/1948

Nationalité : Française

Situation familiale : Veuve

Domicile à la date de conclusion du contrat : 2 Rue de l'Hôpital 44260 SAVENAY

Ci-après dénommée "Le Preneur",

**D'autre part,**

Ensemble « Les Parties »,

## Article liminaire

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature du présent contrat ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que « celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Il est rappelé que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du code civil.

## Article 1<sup>er</sup> - Etat civil – situation matrimoniale

Le Preneur certifie l'exactitude de son état civil indiqué ci-dessus. Il lui appartiendra pour le cas où il se marierait, de faire connaître sa situation matrimoniale au Bailleur. S'il n'informerait pas le Bailleur de son mariage ou de la modification de sa situation matrimoniale, les notifications et significations faites en application de la loi du 6 juillet 1989 seraient de plein droit opposables au conjoint du Preneur, nonobstant les dispositions de l'article 1751 du Code civil, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de la loi précitée.

Il lui appartiendra également, pour le cas où il viendrait à conclure un PACS, de le faire connaître au Bailleur, en lui indiquant l'identité complète de son partenaire. À défaut, et comme le prévoit l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, les significations ou notifications effectuées par le Bailleur seraient de plein droit opposables à ce dernier.

Il s'oblige également pour le cas où ce PACS serait rompu à en aviser le Bailleur à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du Bailleur à ce sujet.

## Article 2 - Objet du contrat - Locaux loués

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

### 1° Désignation

Une maison d'habitation sise à 6 rue du Pré aux moines comprenant 2 pièces principales ainsi qu'un garage et un jardin.

La location comprend un hall d'entrée, une cuisine équipée, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un garage, un jardin privatif.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue le bien loué ou le logement au sens du présent contrat.

Le Preneur déclare bien connaître l'immeuble loué pour l'avoir visité préalablement au présent acte.

La remise des clés aura lieu dès la signature du présent acte et comprendra un trousseau complet.

### **2° Surface habitable**

Conformément aux prescriptions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il a été procédé à la détermination de la surface habitable des locaux loués, en application des critères posés par l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette surface habitable s'élève à 49 mètres carrés, selon le rapport établi par CQFD Immo en date du 28/01/2011, ci-après annexé.

### **3° État de l'immeuble et de ses équipements**

#### a) État des lieux

Un état des lieux a été établi lors de la remise des clefs au Preneur contradictoirement entre les parties le 05/07/2023.

Les parties ont annexé aux présentes un exemplaire de ce document qu'elles reconnaissent formellement comme étant bien l'état des lieux exact établi lors de la remise des clefs au Preneur.

Il résulte de ce document :

- que le logement loué répond aux divers critères de « décence » posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Preneur ;
- que le Bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence de Preneur, qui le reconnaît.

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié, cet état des lieux comprend les relevés des index (eau, électricité, gaz, etc.).

Le Preneur peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le Preneur peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Preneur pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Un nouvel état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier ou commissaire de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

#### b) État des équipements

Conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, les lieux d'habitation objet du bail sont équipés d'un détecteur de fumée.

#### c) Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique a été transmis au Preneur. Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et le cas échéant, de gaz (installation de plus de 15 ans ou dernier certificat de conformité de plus de 15 ans), dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- l'état des risques et pollutions prévu à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;

#### **4° Destination**

Le logement loué est loué à usage d'habitation exclusive et il est destiné à constituer la résidence principale du Preneur. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire. Il s'engage à le maintenir à usage d'habitation à titre de résidence principale pendant toute la durée du présent bail, et de ses renouvellements ou reconductions éventuels.

Il est rappelé au locataire que pour satisfaire aux obligations imposées par l'article 2, alinéa 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il devra occuper le logement loué au moins huit mois par an soit par lui-même ou son conjoint (sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure), soit par une personne à charge, au sens de l'article R. 823-4 du Code de la construction et de l'habitation.

## Article 3 – Date de prise d’effet - Durée du contrat de location

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois ans, à compter du 05/07/2023, qui prendra fin le 04/07/2026. La première de ces dates est "la date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

## Article 4 - Loyer – Révision

### 1° Fixation du loyer initial

Conformément à l'article 3, alinéa 9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il est précisé que l'immeuble donné en location a déjà fait l'objet d'une location.

Le précédent locataire a quitté le logement le 30/05/2023.

Informations relatives au loyer du dernier locataire : 423,91 €

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 : *salle de bain, sols et peinture des murs*

Il est précisé que l'immeuble loué n'est pas situé dans l'une des communes visées par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié. En conséquence la fixation du loyer du présent bail est libre (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17, II).

Le loyer est fixé d'un commun accord entre les parties à la somme de **410 €** par mois.

Contrepartie des travaux réalisés par le Preneur lors de l'entrée dans les lieux : néant.

Périodicité de paiement : **mensuel en fin de chaque mois.**

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du Bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet.

### 2° Révision

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, sans que le Bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année à la date de signature de ce présent bail.

Les indices de référence à prendre en considération seront respectivement l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre trimestre de l'année 2022 au cours de laquelle s'effectue la révision et celui du même trimestre de l'année précédente.

### **3)° Charges récupérables**

#### a) Nature des charges récupérables

Accessoirement au loyer, le Preneur rembourse au Bailleur, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié dont le texte figure en annexe du présent bail.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le Preneur profite directement.

#### b) Provision sur charges

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée actuellement à **12** euros. Le montant de la provision pourra être modifié au cours de la location. Toute modification notifiée au Preneur devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle.

#### c) Régularisation

Un mois avant la régularisation annuelle, le Bailleur devra communiquer au Preneur le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, et en application de l'article 23 modifié de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires dans des conditions normales.

Il est rappelé que ce même texte comporte en outre, dans ses alinéas 8 à 10, les dispositions suivantes, à caractère impératif ci-après reproduites :

- à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le Bailleur transmettra également à la demande du Preneur, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale ;



- si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le Preneur sera effectué par douzième, s'il en fait la demande ;
- le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux, correspondra à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le Bailleur.

Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le Preneur en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

## Article 5 - Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la législation en vigueur et du présent bail, en particulier celles ci-dessous énoncées.

Le Preneur est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est dû de droit ;
- S'acquitter à leurs échéances toutes ses contributions personnelles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et autres, de façon que le Bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet. Le Preneur devra, avant de quitter les lieux, justifier au Bailleur qu'il est à jour de toutes les impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que de sa consommation d'eau, d'électricité ou de gaz ;
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat ;
- Veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en particulier par l'usage de talons dit " aiguilles ". Si le salissement du parquet ou du revêtement de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation, rendait nécessaire en fin de bail une remise en état complète, son coût resterait à la charge du Preneur dans la mesure où il ne pourrait pas être imputé à la vétusté mais à un usage anormal ou à un défaut d'entretien ;
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Le Preneur sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence. Il devra de même prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations ou autres intempéries ;

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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 ;
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le Bailleur ;
- Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Ne pas transformer sans accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le Bailleur pourra, si le Preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (définies par le décret n° 2002-120) ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ;
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur ;
- Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ;
-

- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions ;
- tenir assuré l'immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier. Il devra justifier de ces assurances au Bailleur chaque année, à première demande de celui-ci, par la production d'une attestation établie par son assureur ;
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation ;
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ;
- Renoncer à tous les recours contre le Bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, troubles du voisinage ;
- Satisfaire toutes les charges auxquelles les Preneurs sont habituellement tenus ;
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au Bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.) ;
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse. Toute remise des clés à une personne non habilitée par le Bailleur sera considérée comme inopérante et le Preneur restera tenu au paiement des loyers jusqu'à ce que la remise des clés ait été valablement effectuée.

## Article 6 - Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au Preneur un logement décent 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 (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU ; décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002) ;

- Délivrer au Preneur le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au Preneur lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le Preneur effectue un paiement partiel ;
- Assurer au Preneur la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## Article 7 - Travaux

### 1° Preneur

#### a) Travaux à sa charge

Le Preneur a à sa charge l'entretien courant de la chose louée et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, auquel les parties déclarent se référer et qui est annexé au présent bail.

Toutefois, ces mêmes réparations seraient à la charge du propriétaire si le Preneur était en mesure d'établir qu'elles étaient occasionnées par la vétusté, des malfaçons, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

Le Preneur s'oblige à aviser sans délai le Bailleur de tout dommage, ou dégradation, ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux ou réparations qui seraient à la charge du Bailleur. En cas de manquement à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

En aucun cas le Preneur ne doit passer par un entrepreneur de son choix pour effectuer ces travaux dès lors qu'il n'a pas eu l'accord exprès du Bailleur.

## b) Aménagements

Le Preneur ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Conformément à la loi, le Bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

Ces travaux d'aménagement devront respecter les prescriptions suivantes :

- il est formellement interdit de faire des percements dans les plafonds et les sols qui renferment des éléments chauffants ainsi que dans les carrelages et faïences murales ;
- le Preneur peut procéder à des enfoncements (chevilles) ou ancrages pour la fixation des meubles, miroirs, ou tableaux, dans les murs ou parois du logement loué, mais à charge de remettre les lieux en état lors de son départ, en procédant aux rebouchages et raccords de peinture ou de tapisserie nécessaires ;
- lorsque les locaux comportent des parquets, en aucun cas ces parquets ne pourront être peints ou recevoir des revêtements collés, tels que tapis, aiguilletés, moquettes ou plastifiés même posés tels que linoléum ;
- les murs et plafonds ne pourront recevoir que des revêtements de teinte claire et d'aspect classique. La pose de crépis et dalles polystyrènes est interdite, de même que les revêtements collés sur les carrelages ;
- les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de provoquer des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur propagation ;
- dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit ; le Preneur ne devra pas poser de parquet, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur, et, en cas d'accord, le Preneur devra le poser suivant les règles de l'art avec l'isolation adéquate

En fin de bail, ces aménagements resteront acquis au Bailleur sans indemnité, à moins qu'il préfère que les lieux soient remis dans leur état antérieur, ce qui devra alors être effectué par le Preneur et à ses frais.

## c) Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du Bailleur. À défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du Preneur, ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

#### d) Travaux affectant le gros œuvre

Le Preneur ne pourra faire aucun percement de mur, ou d'autres éléments du gros œuvre, ni aucune démolition sans avoir le consentement écrit préalable du Bailleur ou de son mandataire. Si le Bailleur le juge utile, il pourra exiger, notamment pour des motifs d'esthétique ou de sécurité, que les travaux soient effectués sous la direction d'un architecte, aux frais du Preneur.

#### e) Troubles de jouissance

Le Preneur devra souffrir sans indemnité la réalisation par le Bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. Néanmoins, conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1724 du Code civil, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué à proportion de la durée et de l'importance de la privation de jouissance subie par le locataire. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du " locataire " et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

#### f) Autres travaux

Il est précisé que les équipements électroménagers éventuellement installés dans le logement ne font pas partie de la location, ils sont laissés à titre gracieux et sans engagement de durée au Preneur.

L'utilisation des garages est destinée au stationnement de véhicules automobiles exclusivement. Il est expressément interdit d'y procéder à tous travaux, notamment à des travaux de mécanique, de vidange, ou lavage de véhicules.

### **2° Bailleur**

Le Bailleur est tenu pour sa part, en application de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, d'entretenir la chose louée 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 de la chose louée.

Avant le début des travaux, il informe le Preneur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du Preneur

## Article 8 - Cautionnement

Le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du Preneur, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
  - Indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location
  - Reconnaître la portée et la nature de son engagement
  
- le Bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité (art. 2302 et suivants du Code civil) ou si le Bailleur est un Bailleur professionnel (art. L. 341-I du Code de la consommation).

La caution devra être présentée au plus tard le jour de la signature. A défaut, le contrat de location sera réputé nul.

Le Preneur devra alors restituer immédiatement les lieux sans prétendre au remboursement de toutes sommes qu'il aura versées lors de la signature du bail.

## Article 9 - Dépôt de garantie

### **1° Versement d'un dépôt de garantie**

Le Preneur a, à l'instant même, versé directement au Bailleur, qui le reconnaît, la somme de 410 €, correspondant à un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

### **2° Restitution du dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux mois qui courra de la remise des clés au Bailleur en mains propres, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée

au Bailleur. Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois maximum à compter de la remise des clefs par le locataire.

Dans tous les cas, le Bailleur pourra déduire le cas échéant les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le Preneur devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au Bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau Bailleur. Il appartiendra au Bailleur, lorsqu'il cédera les locaux loués, de prendre à ce sujet avec le nouveau propriétaire les conventions qui lui paraîtront opportunes. Ces conventions ne seront pas opposables au Preneur.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ci-dessus indiqués, les sommes dues au Preneur seront majorées d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai prescrit résultera de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

## **Article 10 – Clause de solidarité**

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat. Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

## **Article 11 - Reconduction – Renouvellement du contrat**

À défaut de congé régulier du Bailleur ou du Preneur, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour six années.

À défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du Bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS minimum. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.



En cas d'abandon du domicile par le Preneur, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou du partenaire lié au Preneur par un PACS ou, s'ils habitaient avec le Preneur depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, des descendants, des ascendants.

En cas de décès du Preneur, le contrat est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié au Preneur par un PACS ou, s'ils habitaient avec le Preneur depuis plus d'un an, au concubin notoire, aux descendants, aux ascendants, aux personnes à charge.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du Preneur ou par son décès.

## **Article 12 - Résiliation – Congé**

Le présent contrat de location pourra être résilié :

- Par le Preneur à tout moment, moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte) ;
- Par le Preneur à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs suivants : en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06 juillet 1989 ; si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation (logement social) ; s'il obtient son premier emploi au sens de l'article 223 de la loi de « modernisation sociale » du 17 janvier 2002 ;
- Par le Bailleur, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le motif du congé par le Bailleur doit être indiqué à peine de nullité.

Ce motif doit être fondé :

- Reprise du local au bénéfice du Bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;

- En vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au Preneur pendant deux premiers mois du délai de préavis ;
- Sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Preneur de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute

de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

### **Article 13 – Clause résolutoire – Clause pénale**

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Preneur au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier ou commissaire de justice et resté sans effet, ou 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, la présente location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du Preneur poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf à ce que le Preneur demande des délais, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction des cinq premiers alinéas de ce même article 24, ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il devra également mentionner la faculté pour le Preneur de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine sera précisée.

De même, en cas de défaut d'assurance du Preneur contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Preneur, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le Preneur ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au Bailleur, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, et l'expulsion du Preneur poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction de l'alinéa 9 dudit article 7.

Le commandement de payer devra être notifié à la caution par acte d'huissier ou de commissaire de justice dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au Preneur. À défaut, la caution ne sera pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le Preneur supportera une majoration de plein droit de dix pour cent sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil.
- En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du Preneur en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non-respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au Bailleur de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

## **Article 14 - Cession - Sous-location**

Le présent bail étant conclu en considération de la personne du Preneur, les lieux ne pourront être occupés que par lui, sa famille, les personnes dont il a la charge ou toute personne qu'il déciderait d'héberger, sans toutefois qu'il puisse en résulter une suroccupation du logement. Les occupants du chef du Preneur seront tenus de respecter les obligations imposées par le présent bail, le Preneur restant personnellement responsable des infractions constatées. Le Preneur ne peut cependant se substituer des tierces personnes qui occuperaient le logement en ses lieux et place, sauf hypothèses prévues à l'article 11 ci-avant.

Il ne peut non plus céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer sans l'accord écrit du Bailleur. S'il est autorisé à sous-louer postérieurement à la conclusion du présent bail, le locataire devra transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du Bailleur et la copie du bail en cours, et lui faire prendre l'engagement d'en respecter les clauses. Il est rappelé que selon l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne pourra excéder celui payé par le locataire principal.

## **Article 15 - Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au Preneur par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

## **Article 16 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire et le Preneur dans les lieux loués.

## **Article 17 - Pièces annexes**

Sont annexés au présent contrat de location :

- Un exemplaire de l'état des lieux comportant le relevé des équipements,
- Un état des risques naturels et technologiques,
- Un diagnostic de performance énergétique,
- La liste d'entretien et de réparations locatives,

Cet acte a été fait et signé en autant d'exemplaires originaux que de parties, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

A Cordemais, le .....

**Le BAILLEUR ou son mandataire**

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

**Le(s) PRENEUR(s)**

Signature(s) précédée(s) de la mention  
manuscrite « lu et approuvé »

