

CONTRAT DE LOCATION

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et par la loi n° 2002-73 du 18 janvier 2002

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

COMMUNE DE GRAND-AIGUEBLANCHE

Représentée par son maire en exercice, Monsieur POINTET André, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020,

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR, d'une part

et

Monsieur COLLOMB Eric
91 Rue de Quinson
73260 GRAND-AIGUEBLANCHE

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE, d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, bailleur louant les locaux et équipements ci-après, désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes. Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

DÉSIGNATION

Appartement de 83m² dans le Groupe scolaire d'Aigueblanche comprenant :

- 1 cuisine,
- 1 séjour,
- 3 chambres,
- salle de bains et WC

Chauffage : collectif

Eau chaude : individuelle

Electricité : individuelle

DESTINATION DES LOCAUX

Habitation exclusivement.

1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti :

- pour une durée de six ans à compter du 1^{er} septembre 2024.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

- 1) reprise du local au bénéfice du bailleur.
- 2) vente du local.
- 3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A 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. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE

Le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

- 1) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire.
- 2) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.
- 3) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

- 4) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- 5) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- 6) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé

- 1) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- 2) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- 3) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- 4) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc...
- 5) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- 6) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie, sauf accord exprès et écrit du bailleur.
- 7) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- 8) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- 9) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 10) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- 11) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
- 12) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- 13) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005).

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire acquittera régulièrement ses consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, notamment la Taxe d'Ordures Ménagères dont le remboursement interviendra en une seule fraction.

Le locataire est tenu de régler trimestriellement au Centre de Gestion Comptable de Moutiers la participation aux frais de chauffage. Ce prix au m² est voté lors du Conseil Municipal et se multiplie par la superficie du logement.

Le bailleur adressera au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat. Il s'élève à un mois du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le locataire désignera un tiers qui se portera caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution le montant du loyer, les conditions de sa révision, le cas échéant, reconnaître la nature et l'importance de l'engagement, indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer des charges, du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire. Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

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

15) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile à la Mairie et le locataire dans les lieux loués.

16) FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 6 ans commençant à courir le 1^{er} septembre 2024 et se terminant le 31 août 2030.

LOYERS ET CHARGES

Le loyer est payable mensuellement au Service de Gestion Comptable de Moûtiers.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de **680 euros** (six cent quatre-vingt euros)

Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} septembre de chaque année pour tenir compte de la variation DE L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS, publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2024 (145,17).

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie fixé à la somme de 680 euros (six cent quatre-vingt euros) correspondant à un mois de loyer et devra être versé à la signature du présent document.

CLAUSE DE TRAVAUX

Néant

CLAUSES PARTICULIERES

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir rédigé ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés

Fait à GRAND-AIGUEBLANCHE, le 26 Août 2024

En deux exemplaires originaux dont un pour chaque signataire.

Le bailleur,

« lu et approuvé »



Le locataire,

« lu et approuvé »