

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 3 janvier 2019

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR, d'une part

et

Madame MIEDAN GROS Laetitia
16 Passage de la Coche
73 260 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

Garage sis à Place de la Saint Jean - AIGUEBLANCHE

Consistance des locaux :

- Garage n°1

DESTINATION DES LOCAUX

Garage exclusivement.

CONDITIONS GENERALES

1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti :

- pour une durée de SIX ANS.

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) RENOUVELLEMENT 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.

Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6 juillet 1989.

4) ABANDON DU DOMICILE

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

5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

- 1) de délivrer les locaux 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.

6) 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 des locaux et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire.
- 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 les locaux deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 10) 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.
- 11) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués ou troubles de voisinage.
- 12) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) 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 DU COUT DE LA CONSTRUCTION (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.

8) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

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.

9) DÉPÔT DE GARANTIE

Néant

10) CAUTIONNEMENT

Néant

11) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer des charges 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.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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 à partir du 1^{er} décembre 2024 pour une durée de 1 an, renouvelable 5 fois, soit jusqu'au 30 Novembre 2030.

LOYERS ET CHARGES

Le loyer est payable mensuellement d'avance, au Service de Gestion Comptable de Moutiers.
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de 80 Euros (QUATRE VINGT EUROS).

Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} Décembre de chaque année pour tenir compte de la variation DE L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION, publié par l'INSEE. L'indice à prendre en compte est celui du dernier indice connu, soit le 2^{ème} trimestre 2024 (2205). La première indexation interviendra le 1^{er} Décembre 2025.

DEPOT DE GARANTIE

Néant

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 28 novembre 2024.

En deux originaux dont un pour chaque signataire (signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

Le bailleur,

Le Locataire,