Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-03-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023

CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION

Loi n°89-462, notifiée par la Loi N°2014-366 du 24 mars 20

Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulière, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARTIES :

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La commune le Val d'Hazey,
Place du souvenir Français – BP 14 – Aubevoye – 27940 LE VAL D'HAZEY
Tel : 02.32.53.01.04 / Mail : contact@levaldhazey.fr

Représentée par le Maire ou son représentant, désigné ci-après « le bailleur » en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 Septembre 2023 ;

Madame Stéphanie MARIE, née le 29/06/1973 à Argenteuil (95)

Désigné ci-après « le locataire » ;

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 2 : OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un appartement à usage d'habitation de type F3, situé au 2, Allée Charles Perrault – Aubevoye – 27940 LE VAL D'HAZEY.

A. Consistance du logement :

- Type : appartement F3 situé au 1er étage.

  - Séjour,
  - 2 Chambres,
  - Cuisine,
  - Couloir,
  - Salle de bain,
  - WC,
  - Cage d'escalier par l'extérieur.

- Régime juridique de l'immeuble : propriété de la commune LE VAL D'HAZEY.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-03-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

ARTICLE 3 : DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er Août 2023.

B. Durée initiale du contrat : 3 ans

Le contrat de location sera reconduit tacitement à son terme pour une durée de 3 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour le vendre, soit pour motif sérieux et légitime.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Le loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 450 € (quatre cent cinquante euros), payable à terme échu au receveur municipal de la ville, dès réception de l'avis de paiement à compter du **1er Août 2023**.

Le **locataire** est tenu d'acquitter annuellement le montant du droit de bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué, il rembourse également au **propriétaire** le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 5 : OCCUPATION - TRAVAUX

A. Occupation – Jouissance :

De prendre possession des lieux loués **en l'état**, de les occuper et d'en user paisiblement.

De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location.

De ne pouvoir substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

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

De notifier au **propriétaire** par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état-civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

B. Entretien –Travaux – Réparations :

De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du logement et des équipements, des menues réparations et de l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,

De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du **propriétaire,**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-03-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il est nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés,

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans le logement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air,

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des compteurs,

De justifier de ces entretiens à la demande du **propriétaire**,

De souffrir, sans indemnité, tous travaux ou réparations, reconstruction de murs mitoyens que le **propriétaire** ferait exécuter, quels 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 tous canalisations nécessaires,

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

De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés 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,

De tenir les lieux loués pendant toute son occupation, en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sols, d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

C. Responsabilité – Recours :

De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du **propriétaire** ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit,

De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, tant les lieux loués que son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et des risques locatifs, le vol et la responsabilité civile par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au **propriétaire** à sa demande ainsi que du paiement des primes,

De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après,

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le **propriétaire**, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en resterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au **propriétaire**, 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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-03-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

De laisser, à tout moment, libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autre, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances,

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre,

De renoncer à tout recours contre le **propriétaire**, en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et des télécommunications.

Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés :

De donner accès dans les lieux loués au **propriétaire**, ou à ses représentants, à ses architectes ou à ses entre locataires aussi souvent qu'il sera nécessaire,

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont le **locataire** est tenu d'acquitter tous impôts et taxes à la charge du **locataire** en cette qualité et d'en justifier au **propriétaire** avant son départ des lieux.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie au locataire.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE SOLIDARITE

Modalité particulière des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est-à-dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

ARTICLE 8 : CLAUSES PENALES (ARTICLE 1226 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le **locataire** doit en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le **propriétaire** tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Afin de garantir au **propriétaire** la récupération effective et immédiate des lieux loués, le **locataire**, dans le cas où il maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, verse au **propriétaire** une indemnité par jour de retard égale à 3 fois le loyer quotidien (estimé à 15 €). Est considéré 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. Toute journée commencée est intégralement due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-03-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

Article 9 : Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, soit en cas de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

Le bailleur devra assigner le locataire devant un tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

De plus, pour les bailleurs personnes physique ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement.

Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Fait à Le Val D'Hazey,
Le 28 Septembre 2023
En deux originaux

LE LOCATAIRE	LE PROPRIETAIRE
Madame Stéphanie MARIE	**Philippe COLLAS**