

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Patrice Delpy,
né le 4 Avril 1971 à Cognac
demeurant 55 Chemin du Chapitre Appt 2B – 31100 Toulouse

Ci-après dénommé(e) « **Le bailleur** » d'une part,

&

Monsieur Jérôme Smith
né le 03/09/1996 à Saint-Denis (La Réunion)
demeurant 40 rue Cuvier – rez de chaussée appart N°6 - 31100 Toulouse

Ci-après dénommé(e)(s) « **Le(s) locataire(s)** » d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au(x) locataire(s) qui les accepte(nt) aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement T1 bis
sis(e) : 40, rue cuvier 31100 Toulouse

Résidence Sainte Cécile Étage 1 Porte N°16

- Consistance des locaux

Surface habitable : 31m²

- régime juridique de l'immeuble : copropriété
- période de construction : 1976

Une pièce de vie avec partie cuisine, un coin nuit, une salle d'eau avec toilette.
Le lot comprend une terrasse privative ainsi qu'une place de parking aérienne.

Le logement est équipé d'une chaudière gaz individuelle qui fournit le chauffage et l'eau chaude. De plus un programmateur assure la gestion des radiateurs à inertie.

Le locataire est informé que l'équipement mentionné ci-dessus doit faire l'objet d'un entretien régulier. Ce dernier consiste en la vérification de la chaudière, son nettoyage et son réglage ainsi qu'une évaluation des polluants atmosphériques, pouvant, suivant leur teneur en monoxyde de carbone, conduire à l'interdiction de son utilisation.

Le local conserve une hôte aspirante électrique, un plan de travail carrelé et un placard suspendu. De plus la salle d'eau comprend un meuble avec vasque intégré.

Les parties, accessoires et équipements communs suivants, dont bénéficie le locataire :

- Escalier, couloir
- Râtelier pour cycle
- Antenne TV, prise Téléphonique et accès à la Fibre
- Espace(s) vert(s)
- Interphone
- Sas d'entrée avec ventouse et vigikit

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes :

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994.

DESTINATION

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation. Le Locataire ne peut, en conséquence, y exercer une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale, sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Locataire, qui, par ailleurs, créerait une entreprise et souhaiterait domicilier celle-ci à titre provisoire dans les lieux loués, devra se conformer aux dispositions de l'article 1er ter de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée et notamment notifier par écrit au Bailleur, préalablement à sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, son intention d'user de la faculté offerte par le texte susvisé. Il est précisé à cet égard

que l'installation du siège de l'entreprise dans le local d'habitation est autorisée pour une période qui ne saurait excéder deux années, ni dépasser le terme du présent contrat.

DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans. Il prendra effet à compter du 18/09/2019. En conséquence, il arrivera à échéance le 18/09/2022.

1. Résiliation – Congé :

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par Le Locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir Le Bailleur un mois à l'avance (zone tendue).

- Par Le Bailleur, au terme du contrat, en cas de motif sérieux et légitime résultant notamment de l'inexécution par Le Locataire de l'une des obligations lui incombant ou en cas de volonté de la part du Bailleur de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir Le Locataire six mois à l'avance. Le congé ainsi donné devra indiquer le motif allégué et, en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au Locataire.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration de ce délai, Le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

2. Renouvellement :

Six mois avant le terme du contrat, soit au plus tard le 18/03/2023 . Le Bailleur pourra proposer au Locataire le renouvellement de son bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à six ans. Le Bailleur pourra, dès lors, proposer un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989.

3. Tacite reconduction :

A défaut de proposition de renouvellement ou de congé motivé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à six ans.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir d'un loyer mensuel librement fixé entre les parties.

1. Révision du loyer :

Le loyer ainsi fixé sera révisé au terme de chaque année de location, soit le premier décembre en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Les indices de référence sont respectivement l'indice du 1 trimestre 2019 dont la valeur de la moyenne sur quatre trimestres s'établit à 125.25 et celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas Le Locataire à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance normale, selon le montant de l'échéance précédente, ce jusqu'à régularisation consécutive à la révision.

2. Reçu ou quittance :

Conformément à la législation en vigueur, Le Bailleur délivrera au Locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En cas de paiement partiel effectué par Le Locataire, le Bailleur lui délivrera un reçu des sommes ainsi versées.

3. Charges locatives & nature :

En sus du loyer, Le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste établie par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ou par tout texte qui viendrait à lui être substitué.

Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles 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 ;
- Du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont Le Locataire profite directement.

Fixation et paiement des charges

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par Le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Chaque année, Le bailleur devra remettre au Locataire l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée pour chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

Le règlement des sommes ainsi communiquées sera exigible après le délai légal d'un mois suivant l'envoi dudit décompte. Pendant ce délai, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Locataire.

4. Montant du loyer :

Le montant de la présente location s'établit comme suit :

Loyer principal :	quatre cent vingt euros,	420.00 euros
Provisions sur charges :	trente euros,	30.00 euros
TOTAL MENSUEL :	quatre cent cinquante euros	450.00 euros

La somme, ci-dessus mentionnée, sera payable au plus tard le 10 de chaque mois par virement bancaire.

5. Dépôt de garantie :

a) Fixation du dépôt de garantie

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, Le Locataire versera un dépôt de garantie le jour de son entrée dans le logement, lequel ne peut excéder un mois de loyer. Le locataire verse ainsi ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de quatre cent vingt euros.

Ledit dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

b) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt ainsi versé sera restitué au Locataire dans un délai maximum de un mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du Locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai susmentionné, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire.

c) Affectation du dépôt de garantie

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le Locataire du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

TRAVAUX

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 :

Rénovation : peinture pièce à vivre et coin chambre peinture salle d'eau, nouveau meuble avec vasque intégré

Pose d'applique et d'un miroir

Conformité électrique : prise de terre

ETATS DES LIEUX

a) Etat des lieux à l'entrée du Locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

Toute anomalie cachée ou anomalie de fonctionnement, qui n'aurait pu être décelée lors de l'établissement de cet état des lieux, devra être signalée par Le Locataire dans un délai de 20 jours.

Pendant le premier mois de la première période chauffe, Le locataire pourra également demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire portant sur les éléments de chauffage.

b) Etat des lieux à la sortie du locataire

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du Locataire, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

c) Etat des lieux par huissier de justice

A défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties à l'entrée ou à la sortie du Locataire, il sera dressé par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

OBLIGATIONS GENERALES DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

Obligations du Bailleur

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Délivrer au Locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement ;
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués 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 ;
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par Le Locataire, sous réserve qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Communiquer au Locataire, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété portant sur la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

a) En cours de location :

- Payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus ;
- Tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et plus généralement de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat ;
- User paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, (ajouter, en cas d'immeuble collectif) sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il respectera en particulier, le cas échéant, les clauses du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble et à la jouissance et à l'usage des parties communes et privatives, ainsi que les décisions du syndicat de copropriété portant sur l'usage de l'immeuble.

Il s'engage, en outre, à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance :

- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de faute majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués ;

- Prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives actuellement définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure incomberont toutefois au Bailleur ;

- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués.

Le Bailleur pourra ainsi exécuter toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer au profit du Locataire, lequel sera prévenu préalablement en cas de trouble de jouissance prolongé devant en résulter.

Par dérogation à ce qui est stipulé dans l'alinéa précédent, en cas de grosses réparations nécessitant des travaux d'une durée de plus de 40 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont Le locataire aura été privé ;

- Ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du Bailleur ; à défaut d'accord, Le Bailleur pourra exiger du Locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; Le Bailleur pourra toutefois exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du Locataire, lorsque les transformations effectuées mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués ;

- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur, par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire ;

- Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité des lieux loués ;

- Ne pas céder le présent contrat, ni sous-louer les lieux donnés en location, sauf avec l'accord exprès du Bailleur sur le principe et sur le montant du loyer ; le sous-locataire ne pourra, en aucune manière, se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation ;

- Occuper l'emplacement de stationnement qui lui est attribué, à l'exclusion de tout autre endroit, sans pouvoir ni le prêter, ni le sous-louer à quiconque ; il s'engage, en outre, à n'effectuer aucune réparation mécanique, quelle qu'elle soit, ainsi qu'aucune opération de vidange, lavage ou

graissage de son véhicule sur ledit emplacement. Il s'interdit également d'y entreposer de l'essence et des matières grasses ou inflammables ou d'utiliser sur place de tels produits.

Il prend acte de ce que Le Bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés du fait des tiers, notamment en cas de vol de son ou ses véhicules ou d'objets se trouvant à l'intérieur et déclare dès à présent renoncer à tout recours contre Le Bailleur.

b) Pendant le délai de préavis :

- Payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, ce en cas de congé donné par lui ;

- Payer le loyer et les charges pour la seule période pendant laquelle il aura effectivement occupé les lieux loués, ce en cas de congé donné par Le Bailleur ;

- Dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location ou de la vente des locaux, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut, les visites auront lieu entre 17 et 19 heures du lundi au samedi inclus.

c) A son départ :

- Justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes ;

- Laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté ;

- Restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat.

Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ; ledit commandement de payer devra énoncer la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause et reproduira les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que celle de l'article 6 alinéa 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour Le locataire de saisir le Fonds de Solidarité pour le logement ;

- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au Bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d'approvisionnement du compte bancaire ou postal du Locataire.

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

- Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur ; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. si Le Locataire, déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager Le Bailleur du préjudice consécutif à l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

CAUTIONNEMENT

Il a été décidé conjointement de la mise en place de la garantie VISALE. Ce type de cautionnement s'applique à tous les jeunes de moins de 30 ans disposant d'une allocation APL et facilite l'accès au logement pour tous.

Le locataire doit se rendre sur le site d'Action au logement afin de remplir une demande de garantie. Dans les deux jours, un visa lui sera accordé s'il remplit les conditions d'éligibilités et que son dossier comporte l'ensemble de pièces demandées. Le visa sera transmis au bailleur qui de son côté va adhérer au dispositif et remettra une copie de l'acte de cautionnement le jour de la signature du bail.

Après la signature du contrat de garantir, le bailleur précise qu'il ne pourra exiger du locataire qu'il fournisse une caution morale ou personne physique.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- entre les parties ci-dessus désignées sous le terme "Le Locataire" ; le colocataire qui donnera congé restera ainsi notamment garant et répondant solidaire de celui demeurant dans les lieux loués, aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat et de ses suites ;

- entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du présent contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

CLÉS ET ACCESOIRES REMIS

Nombre de clés remises au Locataire : 5 au total

3 donnant accès au logement

1 pour la boîte aux lettres

1 donnant accès au hall de la résidence

1 commande d'ouverture du portail pour le parking

DOCUMENTS ANNEXES

Sont et demeureront annexés au présent contrat, les documents suivants dont copie a été remise au Locataire qui le reconnaît :

- l'état des lieux établi lors de la remise des clés au Locataire ;
- l'acte de caution VISALE.
- Le règlement de copropriété, DPE

Fait à ...Réalmond.....

le 18/09/2019

Patrice Delpy

Jérôme Smith

