[SCI TIERS]

BAIL D'HABITATION

CONDITIONS PARTICULIERES

Bail Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiant la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

BAILLEUR : [SCI TIERS] au capital de 228€ dont le siège social est [ADRESSE MASQUÉE] immatriculée au RCS BOURG EN BRESSE n° [SIREN MASQUÉ] représentée au bail par son gérant, [TIERS 18]

PRENEURS : Madame [LOCATAIRE 2] [DATE ET LIEU DE NAISSANCE MASQUÉS] et Madame [LOCATAIRE 1] et Madame [LOCATAIRE 3] [DATE ET LIEU DE NAISSANCE MASQUÉS] toutes trois demeurant agissant conjointement & solidairement

SITUATION DES LIEUX LOUES : Petite maison, [ADRESSE MASQUÉE]

DESIGNATION ET EQUIPEMENTS :

Petite maison sur 2 étages (RDC et 1er) d'une superficie de 115 m² comprenant :
Au rez-de-chaussée, une entrée et un dégagement + 2 pièces dont une avec cuisine ouverte + W.C. (cuvette et chasse d'eau).
Au 1er étage, 3 pièces + salle de bains.
Cuisine : évier, plaque induction, four, hotte et lave-vaisselle.
Salle de bains : 2 lavabos, baignoire, douche, W.C. (cuvette avec chasse d'eau).
Le chauffage et la production d'eau chaude de cette petite maison sont assurés par la chaudière à gaz, placée dans le dégagement.

ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES : Le preneur se voit remettre au jour de la signature du bail un Etat des Risques Naturels & Technologiques ainsi qu'un Diagnostic de Performance Energétique qui seront annexés au présent bail.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP) :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et à condition que les locaux loués soient situés dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1949, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) sera annexé aux présentes, ce que le preneur reconnaît expressément.

La petite maison est louée pour habitation strictement principale, personnelle et bourgeoise avec interdiction formelle d'exercer toute activité professionnelle.
Elle est louée dans son état actuel sans aucune réparation quelle qu'elle soit, hormis celles incombant au bailleur du fait de la règlementation applicable aux baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, tels que les lieux existent dans leur état actuel sans qu'il soit besoin de plus amples descriptions, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités. Un état des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clés au preneur sera annexé au présent bail.
Il est interdit au preneur d'apporter une quelconque transformation ou modification aux lieux loués sans autorisation écrite préalable du bailleur.

Détecteur de fumée : Par suite du décret n° 2011-36 du 10 Janvier 2011, le preneur est dûment informé aux termes des présentes qu'il doit se conformer à cette règlementation lui imposant l'installation et l'entretien de détecteur de fumée en adéquation avec ce décret.

Entretien des équipements : Le preneur s'engage à entretenir en parfait état de marche les équipements pouvant exister dans la petite maison en particulier chaudière, radiateurs, cumulus électrique, chauffe-eau gaz, etc.…Pour cet entretien, il souscrira un contrat auprès d'une entreprise spécialisée, et en justifiera au bailleur chaque année. Le preneur s'engage à ne boucher sous aucun prétexte, même provisoirement, les aérations hautes et basses pouvant exister dans la petite maison.

CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUE :

Le preneur s'engage à souscrire un contrat d'assurance multirisque occupant pour la petite maison et à en justifier au bailleur chaque année. Le preneur ne pourra en aucun cas se retourner contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires et l'assureur de l'immeuble

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

ELEMENTS A USAGE COMMUN : Aucun

DUREE :

La durée du bail est de : **3 ANS (TROIS ANNEES).**

A partir du : **01/04/2012** **(premier avril deux mille douze).**
Pour finir le: **31/03/2015** **(trente et un mars deux mille quinze).**

RECONDUCTION DU BAIL :

A défaut de proposition de renouvellement du bail présenté par le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier, six mois au moins avant la fin du bail ainsi qu'à défaut de congé donné par l'une des parties à l'autre dans les conditions de forme et délais prévus aux articles 15 et 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bail sera reconduit tacitement aux même clauses et conditions (le loyer étant celui qui résulte de l'application de la clause d'indexation ci-après) pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique, une société civile familiale ou une indivision et pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale. Mais pour le cas où l'immeuble serait construit sur le terrain d'autrui, cette durée du bail ne pourra excéder, en tout état de cause, la date d'expiration du bail du terrain, sauf, bien entendu, renouvellement de ce dernier bail.

DECES DU PRENEUR :

En cas de décès du preneur, le bail sera transféré au conjoint survivant, aux descendants qui vivaient avec lui à la date du décès, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, étant précisé qu'en cas de demandes multiples, il reviendra au Juge de se prononcer en fonction des intérêts en présence. A défaut de personnes remplissant les conditions énoncées ci-dessus, le bail se retrouvera résilié de plein droit.

LOYER :

Le loyer mensuel est de **1.100 € (mille cent euros)**, payable par virement, par mois d'avance, le dernier jour du mois précédent. Le présent loyer a été fixé indépendamment de toute référence à la surface indiquée au chapitre Désignation & équipements.

COTITULARITE DU BAIL :

En cas de pluralité de preneurs les colocataires seront tenus solidairement de toutes les dettes nées à leurs charges de l'exécution du présent contrat et des futurs baux renouvelés ou tacitement reconduits; ces obligations et dettes concernent notamment le paiement de tous loyers, indemnités d'occupation, charges locatives, réparations locatives

CLAUSE D'INDEXATION :

Ce loyer est fixé en prenant pour base la plus récente valeur connue au jour de la signature du bail de l'indice national de référence des loyers (IRL) publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques; cet indice, dit indice de référence, est celui du **4ème trimestre 2011 paru le 15/01/2012**, soit **121,68.**
Le loyer sera automatiquement de plein droit, sans préavis ni notification de part et d'autre révisé le **1er avril** de chaque année, proportionnellement à la variation de cet indice IRL, étant précisé qu'en cas de prise à bail en cours de mois, la **1ère** révision interviendra le **1er avril 2013.**

CHARGES :

Le preneur remboursera au bailleur les charges grevant les lieux loués, telles que celles-ci sont énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987, y compris le remboursement des Taxes d'Ordures Ménagères.
Aucun acompte provisionnel n'étant payé à chaque échéance de loyer, le règlement s'effectuera lors de l'appel annuel des charges.
La quote-part des charges collectives incombant au preneur sera de 1.000/ 1.000 des dépenses générales.

FOURNITURE D'ENERGIES :

Le preneur fera son affaire des coûts de distributions et de consommations des énergies.

ENTRETIEN CHAUDIERE :

Le preneur devra contracter un contrat d'entretien de la chaudière. Il sera tenu d'acquitter régulièrement l'abonnement, et de continuer l'entretien pendant toute la durée de son occupation et de justifier à toutes demandes du bailleur de cet entretien et du paiement régulier de l'abonnement.

TAXE :

Le preneur fera son affaire de la taxe d'habitation ainsi que de toute taxe nouvelle ou de substitution durant la durée de son bail.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur remet au mandataire du bailleur à la signature du présent bail, la somme de **1.100 € (mille cent euros)** pour garantir l'exécution des ses obligations locatives et plus particulièrement la restitution en bon état des lieux loués et de leurs équipements; le bailleur pourra retenir sur cette somme le montant des dégradations et défauts de fonctionnement qui seraient constatés au départ du preneur. Il est ici précisé que le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et ne sera remboursé que contre remise du reçu faisant foi de son paiement. Le dépôt de garantie ne pourra servir de prétexte au preneur pour retarder le paiement complet du loyer et des charges à chaque échéance, ni être affecté au règlement des derniers mois de loyers lorsque la location prendra fin.

ÉNONCIATION DE L'ARTICLE 19 DE LA LOI N° 89-462 DU 6 JUILLET 1989 :

Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en conseil d'état définit les éléments constitutifs de ces références. Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois il est de six dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants. Les références notifiées par le bailleur doivent comporter au moins pour deux tiers, des références de location pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

CAUTION SOLIDAIRE

Le présent bail est soumis à la constitution d'une (ou plusieurs cautions) ainsi qu'il en résulte de l'engagement (ou des engagements) annexé(s) aux présentes et sans laquelle il n'aurait pas été consenti. En conséquence, en cas de disparition de la caution solidaire pour quelle cause que ce soit, le locataire est tenu de présenter une nouvelle caution solvable dans un délai de trois mois. A défaut, la résiliation du bail pourra être poursuivie par le bailleur.

Le présent bail est rédigé sur 5 + 3 soit au total 8 pages : ces clauses imprimées, dactylographiées ou manuscrites, dont le preneur et les cautions solidaires déclarent avoir pris connaissance, sont de rigueur

Ainsi fait en autant d'exemplaires que de parties, à Reyrieux, le 28 janvier 2012

« Lu & Approuvé »

« Bon pour caution solidaire »
Signature Garants

[SIGNATURES MASQUÉES]

Pour le Bailleur

[SIGNATURE MASQUÉE]

Documentations :

Attestation Bail (1 page)
Reçu Dépôt de Garantie (1 page)
Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clés au locataire (4 pages)
Liste des réparations locatives fixées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (1 page)
Liste des charges récupérables par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 (2 pages)
Dossier de diagnostic technique : Diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, constat de risque de plomb (20 pages)

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011