

CONTRAT DE LOCATION

DE TROIS ANS

Pour locaux
d'habitation (1)
ou
à usage mixte
professionnel
et d'habitation (1)

LOI N° 89-462
DU 6 JUILLET 1989
PORTANT MODIFICATION
DE LA LOI N° 86-1290
DU 23 DÉCEMBRE 1986

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. ² BIOT Philippe Gérant de la S.C.I. Le Vieux logis
siège à 4 Place Jean Jaurès
33220 5^{ème} For la Grande
personne physique, ci-après dénommée "le bailleur" d'une part,

Et M. ² LAVERGNE Jean-Pierre
demeurant à le Cantonet 33220 5^{ème} Avit-S-Nazaire
ci-après dénommé "le preneur" ou "le locataire", d'autre part,
(2) _____

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes.

DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS		
Appartement - Maison individuelle	(1)	
sis à <u>5^{ème} For la Grande</u>	Bâtiment	
Rue <u>des Frères Reclus</u>	N° <u>5^{ème}</u>	Appartement n° <u>2 R.d.ch.</u>
COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS		
<u>Une piece STUDIO, une cuisine, une salle d'eau</u> <u>un couloir d'entrée.</u> <u>Surface habitable 31 Mètres carrés</u>		
GARAGES :	DÉPENDANCES :	
<u>non</u>	<u>non</u>	
PARTIES - EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN		
<u>eau, gaz, électricité, chauffage central par radiateurs à eau</u> <u>chaude.</u>		

DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS
- Habitation exclusivement (1)
- Habitation et professionnel pour la profession libérale de (1)
- Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

TELS QUE CES LOCAUX EXISTENT ACTUELLEMENT ET SANS QU'IL SOIT NÉCESSAIRE D'EN FAIRE UNE DESCRIPTION PLUS DÉTAILLÉE, LE PRENEUR LES AYANT VUS ET VISITÉS, ET UN ÉTAT DES LIEUX ÉTANT ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT.

(1) Rayer la mention inutile.

(2) Eventuellement autre personne participant à l'acte, par exemple pour se porter caution solidaire. Après sa désignation écrire : ci-après dénommée "la caution".

DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANS commençant à courir à la date fixée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

RENOUVELLEMENT OU RÉSILIATION DU CONTRAT

A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai ci-après énoncées, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à trois ans.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, et ci-après énoncées. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues ci-après énoncées au chapitre "loyer de renouvellement".

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I du chapitre "conditions de forme et de délai".

CONDITIONS DE FORME ET DE DÉLAI

I. Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Les termes des alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité, dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

III. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :
- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;

- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;

- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an 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.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement 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 hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De 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.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire n'exercera dans les lieux loués aucune activité commerciale ou industrielle, ni aucune activité libérale ou professionnelle autre que celle éventuellement indiquée aux conditions particulières.

En cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de deux heures les jours ouvrables.

SALES DE LOCATION

du 6 juillet 1989

ECHANGE DE LOGEMENTS

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

LOYER

Le montant initial du loyer, ainsi que le mode de fixation de son montant sont indiqués aux "Conditions Particulières".

Si les parties ont convenu, par une clause inscrite aux "Conditions particulières" de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le présent contrat, ou un avenant à ce contrat de location, fixera la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989, fixant les conditions de détermination du loyer, à partir de loyers de référence, le locataire disposera, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du présent contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixera le loyer.

RÉVISION DU PRIX DU LOYER

La révision du prix du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat. Le loyer sera alors, sans qu'aucune notification soit nécessaire, réactualisé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E. ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui pourrait lui être substitué.

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire, s'il en fait la demande. Dans tous les cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donnera lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de cette même loi.

Si le bailleur fait application des présentes dispositions il ne pourra donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas placés sous la lettre c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à la déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisira la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge sera saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer serait fixé judiciairement serait réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge serait exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'appliquerait par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'appliquerait par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle serait supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

A chaque valeur ainsi définie s'appliquerait, dès le premier jour du renouvellement, la révision prévue au chapitre ci-avant : "Révision du prix du loyer".

Un décret, pris en Conseil d'Etat, peut fixer dans certaines zones et pour une durée limitée à un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, cela selon les dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant, inscrit aux "Conditions particulières" n'est pas supérieur à deux mois de loyer en principal. Ce versement sera restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, 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.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne devra faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produirait intérêt au taux légal au profit du locataire.

CHARGES ET PRESTATIONS

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification en contrepartie :

- 1) Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2) Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- 3) Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et, si l'immeuble est ou devient soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

CLAUSES RÉSOLUTOIRE ET PÉNALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le juge des Référés, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seraient la suite seront à la charge exclusive du preneur.

Le juge saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué, pourrait accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seraient suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne pourraient affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprendrait son plein effet.

Le commandement de payer devrait reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur en son domicile et le preneur dans les lieux loués.

ÉTAT DES LIEUX - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

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

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété le copropriétaire bailleur communiquera au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant 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.

FRAIS

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dégagent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

CAUTION

Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du présent contrat pendant toute sa durée et son éventuelle prolongation.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Date de prise d'effet et de fin du contrat de location :

D'une durée de six ans, le contrat de location prendra effet le 15 juin 1995 pour se terminer le 14 juin 2001 sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi du 6 juillet 1989.

La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel, et en cas de non-départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition.

LOYER INITIAL ET TERMES DU PAIEMENT

LE MONTANT MENSUEL DU LOYER est fixé à la somme de (en toutes lettres) Mille cinq cent cinquante

d'avance le 15 de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire.

RÉVISION DU LOYER - Indices de référence

L'indice de base est le dernier indice publié par l'INSEE, et connu au moment de la signature du présent contrat, celui du quatrième trimestre 1994 qui est au cours de 1019 et celui de la moyenne des quatre derniers trimestres antérieurs et qui est au cours de 1018,25

DÉPÔT DE GARANTIE

LE DÉPÔT DE GARANTIE EST FIXÉ à la somme de (en toutes lettres) Mille cinq cent cinquante francs correspondant à deux mois de loyer.

PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES

Le preneur paiera mensuellement, à titre de provision, une avance sur charges de cinquante francs, en même temps que le règlement du loyer. Ces provisions mensuelles seront recalculées, chaque début d'année selon l'état prévisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire.

JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER

DÉCLARATION DU BAILLEUR

- Le bailleur déclare que le logement loué satisfait à l'une des conditions de l'article 17-a de la loi du 6 juillet 1989 et qu'en conséquence le loyer a été fixé librement entre les parties (3)
- Le loyer a été fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989. UNE LISTE DE RÉFÉRENCES EST JOINTE AU PRÉSENT CONTRAT (3)
- Le loyer n'est pas supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire (3)

DÉCLARATION DU PRENEUR

- Le preneur déclare que le montant du loyer a été fixé librement entre les parties (3)
- Le preneur déclare avoir été pleinement informé des éléments de fixation du loyer (3)

CLAUSES PARTICULIÈRES (4)

Approuvant :

_____ lignes

_____ mots
rayés nuls

(Signatures)

PIÈCES ANNEXÉES

L'ÉTAT DES LIEUX - est remis ce jour (1) - sera établi lors de la prise de possession (1)

SIGNATURE DES PARTIES

Contrat de location fait et signé à 5^e Rue la Grande
le 3 juin 1995 en deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi à ce jour.

LE BAILLEUR

ou son Représentant

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvée"

Lu et approuvé
le Gérant.

LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et Approuvée"

Lu et approuvé
Larocque

(5)

(3) Rayer les mentions inutiles.

(4) Référence éventuelle à des contrats de prêt, ou à des travaux restant à effectuer, à l'exclusion de toute clause non conforme à la loi. En cas de besoin renvoyer à une annexe jointe au présent contrat.

(5) Emplacement disponible pour la caution : signature précédée de "Bon pour caution solidaire".