

CONDITIONS GENERALES : RUE DE CAMBRAI – ARRAS

BAIL D'HABITATION – MEUBLE EN COLOCATION

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT CIVIL – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Par ailleurs, le locataire s'oblige à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, toute modification de sa situation matrimoniale, sous peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences qui seraient susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

Ainsi et en vertu de l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les notifications ou les significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

DESIGNATION DES LOCAUX PRIVATIFS LOUES AU COLOCATAIRE AUX PRESENTES

LE LOCATAIRE loue une chambre dont la surface habitable est supérieure à 9 m² et a la jouissance des espaces communs aux COLOCATAIRES. Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur déclare que la surface habitable de la maison définie par le Code de la construction et de l'habitation est de 130 m².

Ledit immeuble contient les objets mobiliers à usage collectif et à usage privatifs indiqués ci-dessus dont la liste et l'état sont décrits en annexe.

Le tout, dénommé dans l'acte, la "chose louée" ou "le logement".

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis aux dispositions du titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR". En dehors de ces dispositions et à défaut de stipulation particulière contenue aux présentes, les articles 1714 à 1762 du Code civil auront vocation à s'appliquer.

DEFINITION

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

Il est ici précisé que le présent contrat constitue une colocation du bien sus-désigné au sens du I et du II de l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 susvisé, définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée, en l'espèce, par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, dans le respect des articles L.111-6-1 et L.111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DUREE, CONGE ET PREAVIS

Se référer aux conditions particulières du contrat.

Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus de renouvellement du bail par le

bailleur doit être motivé 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 de ses obligations contractuelles, et notifié au locataire 3 mois avant l'expiration du bail.

En cas de résiliation du locataire ou à l'expiration du bail, la notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité.

A l'expiration du bail ou de son renouvellement, le bailleur pourra modifier les conditions du contrat sous réserve d'en informer le locataire avec un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si le locataire accepte ces nouvelles conditions, par lettre recommandée avec avis de réception adressée avant le terme du bail, le présent contrat sera renouvelé pour un an aux nouvelles conditions.

A défaut de réponse du locataire ou de refus de sa part, le contrat prendra fin à sa date d'échéance et le locataire devra libérer les lieux.

Enfin, sauf si le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions ci-dessus définies à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, 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 1er septembre 1948 précitée.

L'attention du bailleur est attirée sur les dispositions du III de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale, le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est, en outre, consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

OCCUPATION – JOUISSANCE

Délivrance – Le bailleur est tenu de délivrer au locataire les locaux loués en bon état d'usage et de réparations de toutes espèces avec tous les équipements et accessoires mentionnés plus haut en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le bailleur assurera la jouissance paisible du bien loué et, sans préjudice de l'application de l'article 1721 du Code civil, garantira le locataire des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

Usage – Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Plus particulièrement, les meubles et objets mobiliers ne devront être employés qu'à l'usage auquel ils sont destinés et dans les lieux où ils se trouvent.

Il est absolument interdit au locataire de les transporter hors du logement. Il devra veiller à ce qu'ils soient utilisés normalement afin d'éviter leur détérioration prématurée.

Il veillera par ailleurs à éviter tout bruit, toute odeur ou l'exercice de toute activité de nature à générer des inconvénients de voisinage, qu'ils soient de son fait ou de celui des occupants ou des animaux familiers de son chef.

Visites – Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable pendant deux heures qui seront fixées par lui en conformité avec les contraintes de la vie courante du locataire, **soit entre 9 heures et 20 heures**.

Cession – Sous-location – Le locataire devra occuper le logement par lui-même, seul. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

Dans le cas où une sous-location est autorisée par le bailleur, le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire transmet alors au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

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.

Responsabilité – Assurance – Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir 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 faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

A ce sujet, les parties au présent bail conviennent expressément, en application de l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, que le bailleur souscrit une assurance locative pour le compte du locataire, récupérable auprès de ce dernier par douzième, à chaque paiement du loyer. Le montant de cette prime mensuelle est porté distinctement sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire.

Le locataire sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Enfin, le LOCATAIRE devra respecter les normes de sécurité imposées pour l'utilisation de tout appareil de chauffage et, en général, de tout appareil fonctionnant au gaz, notamment ne pas les utiliser sur des conduits non conçus pour cet usage.

Recours – Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas :

- de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait d'autres preneurs, s'il en existe, ou de toute autre personne,
- d'interruption dans les services de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone,
- de destruction totale ou partie des locaux loués,
- d'expropriation des locaux loués.

ENTRETIEN – REPARATIONS

Locataire – Le locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret numéro 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il devra, notamment, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

– faire entretenir régulièrement, et au minimum une fois par an, également par un professionnel qualifié, les appareils de production de chauffage et d'eau chaude ainsi que leurs tuyaux d'évacuation et leurs prises d'air,

Les parties conviennent que l'organisation de l'entretien des appareils de production de chauffage et d'eau chaude sera gérée par le bailleur, et le montant répercuté dans les charges.

– veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz, des conduits et de l'appareillage électrique à partir des compteurs,

– prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger contre le gel toutes canalisations et tous appareils susceptibles d'en souffrir,

– le cas échéant, entretenir jardin et abords en parfait état de propreté.

Au sujet du jardin les parties conviennent que la tonte de la pelouse sera à la charge du LOCATAIRE. Une tondeuse est mise à disposition.

Bailleur – De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir la chose louée 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 de la chose louée. A cette fin, **le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur.**

Troubles de jouissance – Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, les travaux nécessaires au maintien en

état et à l'entretien normal de la chose louée ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique. Mais, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

Le bailleur doit préalablement informer le locataire de la nature et des modalités d'exécution des travaux.

Le locataire devra en outre supporter sans indemnité, toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications, ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

Lors de la réalisation de tels travaux, le locataire devra faire place nette, à ses frais, des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements installés par ses soins dont la dépose serait nécessaire.

AMENAGEMENTS – TRANSFORMATIONS

Aménagements – Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

Transformations – Toute transformation nécessitera l'accord écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire a été réalisé par le BAILLEUR à l'entrée dans les lieux. Voir détail en annexe

Le locataire a la possibilité de demander à compléter l'état des lieux pendant un délai de dix jours à compter de son entrée dans les 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.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement en fin de bail, lors de la restitution des clés.

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 aura fait obstacle à son établissement.

INVENTAIRE DU MOBILIER

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire non exhaustif des meubles, a été établi en annexe entre les parties.

Le locataire sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

Un autre inventaire du mobilier sera établi, contradictoirement, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

DECENCE DU LOGEMENT

Délivrance d'un logement décent – Conformément aux dispositions de l'article 6 alinéa 1er de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

A cet égard, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le locataire reconnaît que les locaux présentement loués sont conformes à ces dispositions ainsi qu'il résulte de l'état des lieux ci-dessus énoncé.

Information des parties en cas de versement d'une allocation logement – Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article 85 de loi « ALUR » susvisée relatives aux conséquences de la mise en location d'un logement non décent sur le versement de l'allocation logement. En effet, notamment, si l'organisme payeur constate que le logement ne satisfait pas aux critères de décence, le versement de l'allocation logement sera alors suspendu

pendant un délai maximal de 18 mois et le règlement du loyer sera alors diminué du montant de l'allocation, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail. A l'issue du délai de 18 mois, si la mise en conformité du logement n'est pas établie, le bénéficiaire de l'allocation logement et la part de loyer non perçue sont définitivement perdus par le propriétaire.

Reproduction des articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent – Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 dudit décret pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. – Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. – Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*
- 2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*
- 3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*
- 4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*
- 5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*
- 6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

Art. 3. – Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;*
- 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;*
- 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;*
- 5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;*
- 6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.*

Art. 4. – Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à

20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. – Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. – Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique – Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble loué est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au bailleur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique – Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants, spécialement l'article L.134-3, et des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens sont en catégorie "F", avant réalisation des travaux

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens sont en catégorie "F",

En outre, le locataire déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Lutte contre le saturnisme – Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique imposant l'annexe du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L.1334-5 du même code à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le bailleur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs au saturnisme.

Réglementation sur l'amiante – L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, précisant l'absence dans l'immeuble objet des présentes de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que cet état a été établi le 18 février 2014, par la société EX'IM., ci-dessus dénommée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Risques naturels, miniers et technologiques – Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de

l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité FAIBLE définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Pas-de-Calais le 15 février 2011

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, ainsi que la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune d'ARRAS et les cartographies des risques de remontée de nappe et de cavité souterraine.

Le locataire reconnaît avoir été informé, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Lutte contre la présence de mэрule - Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée normalisés - Le notaire soussigné a informé les parties qu'à compter du 8 mars 2015, l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé sera obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

«Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R.129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

A ce sujet, le bailleur déclare que les lieux loués sont équipés d'un détecteur de fumée.

Zone d'exposition au bruit – Il est ici précisé que les biens loués ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.147-5 du Code de l'urbanisme.

INFORMATION SUR LES EQUIPEMENTS D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L 'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Conformément aux dispositions de l'article 1 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, le bailleur doit fournir au locataire une information sur les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication dans les lieux loués.

A ce sujet, le bailleur déclare que les locataires bénéficieront de l'abonnement internet, de la télévision par la TNT et d'un accès aux chaînes gratuites de la box.

Le locataire reconnaît que cette information n'a qu'une valeur informative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du bailleur.

LOYER ET CHARGES

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixé dans les conditions particulières

Révision – Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le deuxième trimestre 2004.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du premier trimestre 2019, qui s'est élevé à 125,25
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Le bailleur déclare que le loyer ci-dessus a été librement établi, le logement loué, conforme aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, faisant l'objet d'une première location.

CHARGES

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont actuellement définies par les dispositions du décret numéro 87-713 du 26 août 1987 ainsi que des décrets de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 modifiant la liste des charges récupérables. En conséquence, les parties conviennent et acceptent, dès à présent, de se référer aux règles fixées par ce décret.

Ces charges seront exigibles sur justification 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 ;
- Et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée dans les conditions particulières. Le montant de la provision pourra être modifié au cours de la location. Toute durée de location inférieure à 6 mois ne fera pas état de remboursement de charges au locataire. Toute modification notifiée au locataire devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou d'un budget prévisionnel.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur devra en communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Date de paiement - Le paiement du loyer et des charges devra avoir lieu le **1^{er} de chaque mois**, sauf mention contraire dans les conditions particulières. Tous paiements auront lieu par virement avec les coordonnées annexés ; le 1^{er} mois ainsi que la caution peuvent être réglés par chèque ; le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Quittances et reçus - Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur sera tenu de lui transmettre gratuitement une quittance. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur pourra procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

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

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a déjà versé avant l'entrée dans les lieux, directement au bailleur, qui le reconnaît, la somme indiquée dans les conditions particulières, n'excédant pas deux mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du contrat de location.

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

RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Cette somme sera restituée, exécution faite des réparations locatives et de la résiliation des divers abonnements (gaz, électricité, eau, téléphone, etc) et déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Il en est ainsi notamment des loyers impayés, charges, coût des réparations locatives et, éventuellement, indemnités en raison de violations des clauses et conditions du bail.

Cette restitution aura lieu dans le délai maximal de deux mois à compter de la remise des clefs par le locataire en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce délai est réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Dans tous les cas, lorsque le bien loué se situe dans un immeuble collectif, le bailleur pourra conserver une provision de 20% jusqu'à l'arrêté des comptes annuel de l'immeuble, après avoir réalisé un arrêté de compte provisoire au jour du départ du locataire. La régularisation définitive et la restitution du solde devront avoir lieu dans un délai maximal d'un mois après l'approbation définitive des comptes.

Observation est ici faite que le locataire devra, notamment, fournir un certificat attestant qu'il est à jour du paiement de la taxe d'habitation.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, est majoré à son profit d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée, sauf si le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

RESILIATION DE PLEIN DROIT

La présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, en cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, sur simple ordonnance de référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le locataire, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction des dispositions des cinq premiers alinéas dudit article 24 ainsi que le premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

A toutes fins utiles, le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement effectif, et ce malgré la remise de toute quittance, la clause de résiliation de plein droit pouvant être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Si les obligations du contrat de bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer devra être signifié à la caution par acte d'huissier de justice dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne sera pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Enfin, la présente location sera également résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement de la chose louée résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, sur simple production d'une copie de ladite décision.

DECES DU LOCATAIRE – ABANDON DU DOMICILE

Décès du locataire – En cas de décès du locataire, le bail est transféré aux personnes suivantes :

- au conjoint survivant, sans préjudice des dispositions de l'article 831-2 du Code civil,
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, sans préjudice de l'application combinée des dispositions des articles 515-6 et 831-3 et du Code civil,
- aux descendants qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès,
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charges qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès.

Abandon du domicile par le locataire – En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail continue au profit :

- du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil,
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité sans préjudice de l'article 1751-1 du Code civil,
- des descendants qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

En vertu de l'article 14-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut mettre en demeure le locataire, par exploit d'huissier, de justifier qu'il occupe le logement, si des éléments laissent supposer que le bien loué est abandonné. Un mois après la signification demeurée infructueuse, l'huissier pourra pénétrer dans le logement dans les conditions de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, afin de dresser un procès-verbal constatant l'état d'abandon du logement et contenant inventaire des biens laissés sur place s'il y a lieu. La résiliation du bail sera ensuite constatée par le juge.

Résiliation de plein droit – A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus prévues, le décès du locataire entraînera la résiliation de plein droit du présent bail. Il en sera de même à défaut d'information du bailleur.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

En cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile par ce dernier, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

Par ailleurs, la présente location étant consentie dans le cadre d'une colocation au sens de l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 susvisée, il est ici précisé que le BAILLEUR et l'ensemble des COLOCATAIRES de la maison ont convenu des dispositions suivantes relatives à la solidarité entre chaque locataire vis-à-vis du propriétaire :

Que chaque locataire sera solidaire du paiement du loyer de chacun de ses COLOCATAIRES ainsi que des COLOCATAIRES futurs des autres chambres de la maison, ce qui est expressément accepté par le LOCATAIRE aux présentes. En toute hypothèse, cet engagement ne pourra dépasser un montant de loyer maximum de MILE CINQ CENTS EUROS (1.500,00€).

Que la solidarité du COLOCATAIRE aux présentes prendra fin immédiatement à l'égard de ses COLOCATAIRES à la date d'effet du congé même si aucun COLOCATAIRE ne lui succède et ceci sans attendre l'expiration du délai de six mois après la date d'effet du congé, ce que reconnaît expressément le BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de l'état des lieux et de l'inventaire du mobilier, de la copie exécutoire destinée au bailleur, seront supportés par le bailleur

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent acte sera délivrée au bailleur.

CONCILIATION – MEDIATION

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles devra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à la Commission départementale de conciliation, conformément à l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Fait le :

A :

Signature du locataire :