

CHOMETTE S.A.S

ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES

S.A. AU CAPITAL DE 69 240 €
5 Cours RICHARD-VITTON - 69003 LYON

CABINET DE 14 H. A 17 H.
TEL. 04.78.54.97.40
TELECOPIE 04.72.35.11.00
R.C.S LYON B 307 666 768
SIRET 332 507 961 00016 CODE APE 703C

BAIL D' HABITATION

N° : 000054000208

Délivré le : 31/05/18

ENTRE :

CHOMETTE S.A.S., dont le siège social est à LYON 3ème, 5 cours Richard-Vitton
carte professionnelle n° 6901 2016 000 006026 (délivrée par la CCI de LYON),
agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur LAROCHE Pierre

dénommé(e) ci-après le bailleur, d'une part

ET : Monsieur BAUD OLIVIER - MME BAUD – DETENTE YOLAINE- ET MR DETENTE RICHARD

dénommé(e) ci-après le preneur, d'autre part.

Etant ici précisé qu'en cas de colocataire, chacun reste solidairement responsable du règlement du loyer et de l'exécution des clauses du bail.

La solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail.
A défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Les parties constatent que le présent contrat relève des dispositions de la loi 89-462 du 6 Juillet 1989.

Elles se sont donc rapprochées pour convenir, aux termes des conditions particulières et générales des présentes, ce qui suit :

CONVENTION

Le **BAILLEUR** loue au **PRENEUR**, qui accepte pour un usage d'Habitation:

CONDITIONS PARTICULIERES

DESIGNATION

TYPE : F4 - Maison Individuelle -
ADRESSE : 20 MONTEE DES FORTS -
69300 CALUIRE
Date construction immeuble : 01/1980

: N° : N° : N° : N°

Correspondant aux caractéristiques indiquées dans la fiche signalétique remise au preneur qui le reconnaît.

DUREE

DUREE DU BAIL : 3 ans du 17 Juin 2018 au 16 Juin 2021

LOYER, REVISION, CAUTIONNEMENT

Le loyer mensuel est fixé à **1 045.00 €**

Plus charges locatives sur justification annuelle - provision mensuelle **0.00 €**

Payable par : Quittance **d'avance Mensuel**

Le loyer en cours sera révisé chaque année à la date anniversaire du contrat, en proportion des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (IRL ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué).

INDICE DE REFERENCE : **127.22**

Le *cautionnement* déposé par le preneur s'élève à : **1 045.00 €**

CLAUSES PARTICULIERES

Aux présentes est intervenu : - qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) du preneur et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution du bail pendant sa durée et sa prorogation suivant acte de cautionnement joint

STIPULATIONS PARTICULIERES

9) CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour PILARD Thibault

Congé ayant été donné pour le 16/06/18

Montant du dernier loyer du locataire précédent 1 038.36 € mensuel.

Date d'acquittement du dernier loyer 16/06/2018

Rénovation du logement / NEANT

Date de la dernière révision des loyers 01/09/17

L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur.

10° ENREGISTREMENT – FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

I. — La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

	Plafonds pour les honoraires relatifs à la visite, la constitution de dossier, la rédaction du bail	Plafonds pour les honoraires relatifs à l'état des lieux	TOTAL
ZONES TENDUES	10 EUROS	3 EUROS	13 EUROS

Quote-part du preneur HONORAIRES : 90 M2 x 10 = 900 € TTC FORFAIT 800

Quote-part du bailleur HONORAIRES : 90 M2 x 10 = 900 € TTC

Quote-part du preneur ETAT DES LIEUX 90 M2 x 3 = 278 € TTC FORFAIT 144

Quote-part du bailleur ETAT DES LIEUX 90 M2 x 3 = 278 € TTC

11° CLAUSE RESOLUTOIRE : Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin d'ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Ou qu'en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat. Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires-des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire des conditions générales du présent bail dont il déclare accepter les termes sans réserve.

Les preneurs, en cas de pluralité de locataires, et toute personne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la Loi du 6 juillet 1989 seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être différemment réclamé à l'un ou l'autre des co-titulaires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, étant précisé qu'elle cessera de produire ses effets uniquement lorsque les deux parties auront libérés les lieux et remis les clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

13° La notice d'information définie par l'arrêté du 29 MAI 2015 peut être consultée sur le site Légifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr>

Fait et signé à Lyon, le 31/05/18

En originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

Le Bailleur ou son Mandataire

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a long horizontal stroke and a final upward curve.

Le(s) Preneur(s)

Three distinct handwritten signatures in black ink, stacked vertically. The top signature is a simple horizontal line with a small loop. The middle signature is more complex, with several loops. The bottom signature is the most elaborate, featuring a large 'D' shape and a long horizontal stroke.

Les parties autorisent expressément le mandataire à saisir l'ensemble des informations contenues dans les présentes sur fichier informatique, les parties pouvant exercer leur droit d'accès et de rectification des données personnelles les concernant auprès du mandataire.

CHOMETTE S.A.S
ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
S.A. AU CAPITAL DE 40 000 Euros
5, Cours Richard-Vitton - 69003 LYON
CABINET DE 14 H. A 17 H.
TEL. 04.78.54.97.40 - TELECOPIE 04.72.35.11.00
R.C.S LYON B 307 666 768 - SIRET 332 507 961 00016 - CODE APE 703C

DESIGNATION

=====
Date : 31/05/18

Code : 000054000208

Type : F4 Maison Individuelle

Adresse : 20 MONTEE DES FORTS
69300 CALUIRE

Loyer : 1 045.00 Euros

Indice : 127.22

Charges : 0.00Euros - provisions mensuelles à valoir
sur charges réelles sur justificatifs annuels

Durée du bail : 3ans

Propriétaire : LAROCHE Pierre

Locataire : BAUD OLIVIER

CAVE : NON

GARAGE : NON

PARKING :

Visite :

Ancien loc. : PILARD Thibault

=====
CARACTERISTIQUES

Etage : RDC

Surface : 90m²

Chauffage : Individuel ELECTRIQUE

Ascenseur :

Balcon :

Interphone :
CUISINE EQUIPEE :

- Réfrigérateur
- Plaques de cuisson
- Four

OUI
OUI
OUI

NON
NON
NON

01

CHOMETTE S.A.S
ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
S.A. AU CAPITAL DE 40 000 Euros
5, Cours Richard-Vitton - 69003 LYON
CABINET DE 14 H. A 17 H.
TEL. 04.78.54.97.40 - TELECOPIE 04.72.35.11.00
R.C.S LYON B 307 666 768 - SIRET 332 507 961 00016 - CODE APE 703C

Code : 000054000208
Adresse : 20 MONTEE DES FORTS
69300 CALUIRE

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PREALABLES

CLAUSES PARTICULIERES

LE PERCAGE DES FAIENCES EST STRICTEMENT INTERDIT.
LA NON OBSERVATION DE CETTE CLAUSE ENTRAINERA LA REFECTION COMPLETE DU CARRELAGE

En cas de "CHAUFFAGE INDIVIDUEL A GAZ OU DE FOURNITURE D'EAU CHAUDE PAR UN APPAREIL A GAZ", le preneur remboursera le coût de l'abonnement annuel d'entretien souscrit par le bailleur.

Le preneur s'engage au cas où le bailleur ou le syndic n'aurait pas souscrit un tel abonnement, à en souscrire un lui-même auprès d'une entreprise spécialisée (alinéa 8, article II des conditions générales).

- **L'UTILISATION DE CHAUFFAGE A PETROLE EST STRICTEMENT INTERDITE.**
TOUTES DEGRADATIONS (CONDENSATION) CONSECUTIVES A L'UTILISATION DE CE
MODE DE CHAUFFAGE RESTERONT A LA CHARGE DU LOCATAIRE RESPONSABLE DES
DESORDRES

Etant ici précisé que le Bailleur se réserve le droit de ne pas remplacer les appareils ménagers qui deviendraient hors service durant la période de location.

- **EN CAS DE SINISTRE (conformément à l'alinéa 14 de l'article II des conditions générales)**

- Le preneur devra prévenir immédiatement par lettre recommandée le mandataire de tout sinistre subi ou provoqué, sous peine de dommages et intérêts.
Il devra également en informer son assureur et transmettre une copie de sa déclaration à la Régie.

AUTRES : LE BAILLEUR COMMANDERA LES PLAQUES DE BOITE AUX LETTRES, PORTE PALIERE et INTERPHONE s'il y a lieu, . LE COUT DE CES PLAQUES RESTERA A LA CHARGE EXCLUSIVE DU LOCATAIRE, OBJET DU PRESENT BAIL.

Le candidat reconnaît que toute erreur matérielle qui affecterait partiellement la désignation des biens, équipements et services correspondants au local, ne constituerait pas une erreur substantielle ayant déterminé sa volonté de contracter puisque il a visité les lieux et a pu se convaincre de leur nature et de leur consistance.



CONDITIONS GENERALES

• REGLEMENT D'IMMEUBLE

1. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- a) le cas échéant, et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
- b) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- c) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
- d) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- e) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- f) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
- g) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pitt-bulls , boerbulls... ;
- h) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
- i) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués . Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le locataire doit en informer le bailleur.

Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.

1. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entre locataires, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
2. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
3. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

- **CHARGES ET CONDITIONS**

- ✓ **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur est obligé :

- *De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;*
- *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 consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;*
- *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 ;*
- *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 présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

- **Occupation - Jouissance**
D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989).
De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.
De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

- **Entretien – Travaux – Réparation**

- 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 le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
- D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; 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 (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)

- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.
- De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

- 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 (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

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

- De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement 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.
- De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.
- Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : le locataire s'engage à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

- Responsabilité et recours

- 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 (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).
- De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- 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. La justification de cette assurance

00

résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.


Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

- De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

• **CONGE DU LOCATAIRE et CONGE DU BAILLEUR**

Congé du locataire :

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.



Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

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

Congé du bailleur :

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement,

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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

Les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

• CONGE - VISITE DES LIEUX

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

• RENOUVELLEMENT – TACITE RECONDUCTION

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

- **TOLÉRANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

- **FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ÉNERGIE**

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

- **SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

- **SOUS-LOCATION**

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.

Le locataire transmet 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.

Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

- **INDEMNITE D'OCCUPATION**

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

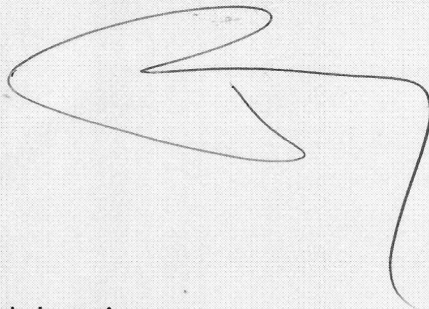
- **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

A Lyon, le 31/05/18

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant] :



Signature du locataire :

