

BAIL D'HABITATION SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de PAULHAN
19 Cours National
34230 PAULHAN

Représentée par son Maire en exercice dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 20 Décembre 2018

Désignée ci-après "le bailleur"
D'une part

ET

Monsieur ESPINAS Eric
Né(e) le 08 Septembre 1962 à MONTPELLIER (34)
Demeurant à PAULHAN

Désigné(e) ci-après « le locataire »
D'autre part

I - Etat civil. Situation matrimoniale

Le locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de situation matrimoniale, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

A défaut d'information en cas de changement de situation matrimoniale (notamment mariage et PACS), les notifications et significations faites en application de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 seront de plein droit opposables à l'autre occupant, nonobstant les dispositions de l'article 1751 du Code civil.

II - Présence ou représentation

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes ou représentées.

III - Objet du contrat

Le bailleur déclare que le bien loué respecte les critères de décence de l'article 2-3 du décret du 30 janvier 2002. Il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement.

IV - État des équipements

Les équipements soumis à réglementation sont conformes aux normes légales et réglementaires. 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 autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clefs.

V – Destination

Le logement loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du locataire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

VI - Régime juridique

Le présent bail a été établi en conformité de la loi du 06 juillet 1989. Il reprend la teneur des dispositions de ladite loi actuellement en vigueur, sauf sur les points où s'applique le principe de la liberté des conventions.

Les modifications de cette loi s'appliqueront de plein droit aux parties si elles ont un caractère d'ordre public et se substitueront aux clauses contraires du présent bail.

VII – Désignation de l'immeuble

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux sis à PAULHAN (34230) – 19 Cours National, dont la désignation suit :

Un appartement, de type F4, composé de trois chambres équipées de placards, une salle de bains, un WC, un salon/salle à manger, une cuisine, un dégagement et une terrasse

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue le bien loué au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes.

VIII - Déclarations du bailleur

Le bailleur indique que la présente location n'est pas susceptible de tomber sous le coup des dispositions de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

IX - État des lieux

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 24.12.18, la remise des clefs devant avoir lieu dès la signature des présentes.

X – Durée du bail

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois ans (3 ans), à compter du 1^{er} janvier 2019 et prendra fin le 31 décembre 2021.

XI - Loyer

1° Montant initial

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer de quatre cents euros (400 euros), qui sera payable mensuellement et d'avance, le cinq (5) de chaque mois, le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clefs au locataire.

2° Révision du loyer

Le loyer sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Les indices de référence à prendre en considération seront respectivement l'indice du troisième trimestre de l'année 2018 et celui du même trimestre de l'année suivante.

Le nouveau loyer prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée ; il s'appliquera de manière rétroactive dans le cas de retard de publication de l'indice.

XII - Charges

1° Nature des charges récupérables

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

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
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

2° Provision sur charges

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle. Aucune provision périodique n'est prévue dans le présent bail.

La redevance « ordures ménagères » sera, quant à elle, réglée annuellement sur présentation du justificatif par le bailleur.

3° Régularisation

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 un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

XIII - Paiement du loyer et des charges

1° Lieu de paiement

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur. Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

2° Quittances et reçus

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance gratuitement.

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

Même en cas de paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un reçu.

3° Clause pénale

Toute somme due au bailleur au titre des loyers, des charges ou autres accessoires, qui ne serait pas payée dix jours après la réception par le locataire d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception donnera lieu au paiement d'une indemnité forfaitaire de 10% à titre de clause pénale.

XIV. - Dépôt de garantie

Le locataire a, à l'instant même, versé directement au bailleur, qui le reconnaît, la somme de **quatre cents euros (400 euros)**, correspondant à un mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du 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.

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

XV. — Obligations du locataire

Le locataire s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la présente convention et notamment celles suivantes :

1° Occupation. Jouissance

Usage des lieux

Le locataire usera paisiblement du logement loué suivant la destination ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Respect de l'aspect extérieur de l'immeuble

Le locataire s'oblige à n'effectuer aucune installation visible de l'extérieur sans avoir l'accord préalable du bailleur

Il ne devra rien déposer sur les ouvertures quelconques sur rue ou sur cour qui puisse causer une gêne au voisinage ou encore nuire à l'aspect du bien loué.

Respect du voisinage

Le locataire s'oblige à jouir paisiblement des lieux loués et à veiller en particulier à éviter les bruits et odeurs, ou toute activité de nature à générer des inconvénients de voisinage, qu'ils soient de son fait ou de celui des occupants de son chef.

Il s'interdit d'entreposer toutes choses présentant un inconvénient quelconque ou un risque même potentiel pour le voisinage.

Parquets et revêtements de sol

Le locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en particulier par l'usage de talon dit "aiguilles".

Si le salissement de sol, son manque d'entretien ou sa dégradation rendaient nécessaire en fin de bail une remise en état complète, son coût resterait à la charge du locataire, dans la mesure où il ne pourrait pas être imputé à la vétusté mais à un usage anormal ou à un défaut d'entretien.

Protection contre le gel et les intempéries

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence et devra prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations ou autres intempéries.

Animaux de compagnie

Le locataire pourra détenir un animal familier s'il ne cause pas de dégât au bien loué ou de trouble de jouissance aux voisins.

La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie habituelle des animaux de compagnie est interdite, en particulier celle d'un chien de la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural.

Visites

Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée pour la surveillance et l'entretien du bien loué et de toutes les installations toutes les fois que cela sera nécessaire, sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 10 heures et 19 heures.

2° Obligation de garnissement

Le locataire garnira le logement et le maintiendra garni de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

3° Dégradations des lieux loués

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans la chose louée, 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 pourra procéder à des enfoncements (chevilles) ou ancrages pour la fixation des meubles, miroirs, ou tableaux, dans les murs ou parois du logement loué, mais à charge de remettre les lieux en état lors de son départ, en procédant aux rebouchages et raccords de peinture ou de tapisserie nécessaires.

4° Assurance

Le locataire devra 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 incendie, dégâts des eaux, risques locatifs et recours des voisins). De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il devra justifier de ces assurances au bailleur chaque année, à première demande de celui-ci, par la production d'une attestation établie par son assureur.

5° Antennes

Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole devra en avvertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse éventuellement s'y opposer en invoquant un motif légitime et sérieux.

6° Contributions et taxes

Le locataire s'oblige à acquitter à leurs échéances ses contributions personnelles, taxe d'habitation et autres, de façon que le bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet.

Le locataire devra avant de quitter les lieux justifier au bailleur qu'il est à jour de toutes les impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que de sa consommation d'eau, d'électricité ou de gaz.

Le cas échéant, en fonction de sa date d'entrée dans les lieux, le locataire ne sera tenu au paiement de la taxe d'habitation qu'au prorata de sa durée d'occupation.

7° Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du locataire, 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. 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.

8° Cautionnement

Si le cautionnement est à durée indéterminée, la résiliation de l'engagement de caution oblige le locataire, à première demande du bailleur et dans les deux mois de cette demande, à proposer une garantie équivalente.

En outre, le locataire reconnaît que la constitution de la garantie de cautionnement et son maintien constituent un élément déterminant du consentement du bailleur.

XVI - Obligations du propriétaire

En vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- 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 des lieux loués.

XVII - Travaux et réparations

1° Locataire

Le locataire aura à sa charge l'entretien courant du bien loué, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret d'application de la loi du 6 juillet 1989 (article 7, d) ci-annexé.

Toutefois, ces mêmes réparations seront à la charge du propriétaire si le locataire établit qu'elles sont occasionnées par la vétusté, des malfaçons, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

Le locataire s'oblige à aviser sans délai le bailleur de tout dommage, ou dégradation, ou de tout sinistre qui rendraient nécessaires des travaux ou réparations qui seraient à la charge du bailleur.

En cas de manquement à cet engagement, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

2° Bailleur

Le bailleur devra 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.

Le locataire s'engage à le prévenir sans délai de toute réparation qui serait à sa charge.

3° Troubles de jouissance

Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration et les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée.

Mais si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé. Si les réparations rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

XVIII – Aménagements. Transformations

1° Aménagements

Le locataire ne peut réaliser que des aménagements qui ne constituent pas une transformation de la chose louée. Conformément à la loi, le bailleur ne peut pas s'opposer à ces aménagements. En fin de bail, ces aménagements resteront acquis au bailleur sans indemnité, à moins qu'il préfère que les lieux soient remis dans leur état antérieur, ce qui devra alors être effectué par le locataire et à ses frais.

2° Transformations

Toute transformation nécessite l'accord écrit du bailleur.

À 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 bien loué.

3° Travaux affectant le gros oeuvre

Le locataire ne pourra faire aucun percement de mur ou d'autres éléments du gros oeuvre, ni aucune démolition sans avoir l'accord écrit préalable du bailleur. Si le bailleur le juge utile, il peut exiger, notamment pour des motifs d'esthétique ou de sécurité, que les travaux soient effectués sous la direction d'un architecte, aux frais du locataire.

XIX - Cession. Sous-location

Le bail étant conclu en considération de la personne du locataire, les lieux ne pourront être occupés que par lui, sa famille, toute personne dont il a la charge ou qu'il déciderait d'héberger, sans toutefois qu'il puisse en résulter une sur occupation du logement.

Les occupants du chef de locataire seront tenus de respecter les obligations imposées par le présent bail, le locataire restant personnellement responsable des infractions constatées. Le locataire ne peut cependant se substituer des tierces personnes occupant le logement en ses lieux et place.

Il ne peut non plus céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer sans l'accord écrit du bailleur.

XX - Renouvellement. Reconduction

1° Offre de renouvellement

À défaut de congé, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, moyennant un loyer et à des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

Cette offre devra être formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, et devra parvenir au locataire six mois au moins avant la date d'expiration du bail.

2° Reconduction tacite

À défaut de congé ou d'offre spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement à son échéance, pour une durée de trois ans et moyennant le même loyer. Toutefois, ce loyer sera révisé, s'il y a lieu, comme en cours de bail, dans les conditions définies sous le titre "Loyer".

XXI - Résiliation du bail

Le contrat est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par son abandon du domicile si aucune personne ne peut profiter du transfert ou de la continuation du bail.

Le bailleur et le preneur pourront demander la résiliation judiciaire du bail en cas de non-respect des obligations imposées par la loi ou par le présent contrat.

XXII - Clause résolutoire

1° 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 délivré par huissier et resté sans effet, ou 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, la présente location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf à ce que le locataire demande des délais, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction des cinq premiers alinéas dudit article 24 et le premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il devra de même mentionner la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

2° En cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi précitée, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé. Le commandement devra contenir la reproduction du dernier paragraphe dudit article 7.

3° Le commandement de payer ou de faire devra être notifié à la caution par acte d'huissier dans les quinze jours de la signification du commandement au locataire. À défaut la caution ne sera pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

XXIII - Congé

1° Forme du congé

Tout congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

2° Préavis

Le congé du bailleur doit être notifié au locataire au moins six mois à l'avance.

Le congé du locataire doit être notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

Toutefois ce délai est réduit à un mois dans les hypothèses suivantes prévues par la loi :

- locataire âgé de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
- locataire bénéficiant du revenu minimum d'insertion.
- mutation professionnelle ou perte d'emploi, nouvel emploi suite à une perte d'emploi, obtention d'un premier emploi.

3° Motifs du congé

Le congé du bailleur devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le locataire ne devra motiver son congé que s'il use du préavis d'un mois. Les pièces justificatives de la possibilité de donner congé moyennant un préavis réduit devront être produites au bailleur s'il le demande.

4° Effets du congé

En cas de congé notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le logement.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation.

5° Remise des clefs

Le locataire s'engage à remettre immédiatement à son départ les clefs des locaux loués au bailleur, ou à son mandataire et à lui indiquer sa nouvelle adresse. Toute remise des clés à une personne non habilitée par le bailleur serait considérée comme inopérante.

XXIV – Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, en son domicile ;
- le locataire, pendant la durée du présent bail, dans le logement loué.

XXV – Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal compétent.

Fait à PAULHAN, le 21 Décembre 2018

En deux exemplaires

Le bailleur
**La Commune
de PAULHAN**
Le Maire,
C VALERO



Le preneur

Monsieur Eric ESPINAS