

## BAIL HABITATION PRINCIPALE SOUMIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

- LOCATION NON MEUBLEE -  
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

(personne physique ou société civile de famille ou indivision : nom et domicile - personne morale : dénomination et siège social)

Madame Evelyne GUYOT

Demeurant à 1 Rue Guillaumet 51400 LIVRY-LOUVERCY FRANCE

Représenté par : ELYADE GERANCE.

Titulaire de la carte professionnelle n°CPI31012018000035879 délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE  
Carte portant la mention « gestion immobilière »

Garant(e) par GALLIAN, 89, Rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 7 500 000,00 €.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD, sous le n° de police 120137405  
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à 29 Rue Jean Monnet 31240 SAINT JEAN.

#### 1.2. - LOCATAIRE

Mademoiselle Layla ADARBI

née(e) le 4 janvier 1998 à MAROC

demeurant actuellement 19 rue simone buisson 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC FRANCE

#### 1.3. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est ELYADE GERANCE, titulaire du mandat n° 6299 et de la carte professionnelle n°CPI31012018000035879 portant la mention « gestion immobilière », délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE.

Titulaire d'une assurance multirisque :

- Compagnie : MMA IARD
- N° Police : 120137405

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

#### 1.4. - LOCAUX LOUÉS

- Situation : immeuble <<LES BALCONS D'ATHENA>> sis à 40 RUE DU GYMNASE 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

Bâtiment : C - Etage : 1 - Porte : 1.03

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

séjour, cuisine équipée (évier, meubles hauts et bas, hotte aspirante, réfrigérateur table TOP, plaque 2 feux vitrocéramique), deux chambres avec parquet, salle de bains aménagée, balcon et parking privatif aérien formant le lot n° C1.03 Appartement 3 pièces et représentant 306/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

- Désignation des modalités de productions d'eaux et de chauffages propres aux locaux loués :

(1) Voir annexe de copropriété.

- modalités de production de chauffage :  individuelle  collective avec modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalités de production d'eau chaude sanitaire :  individuelle  collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Surface habitable du logement : 56,24 m², Surface Pondérée : 59,24 m².

- Stationnement : aérien 6 : aérien 7

- Équipements à usage commun

Antenne collective / Interphone / Digicode / Vidéophone / Espaces-verts /

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

Réception TV :

Réception internet :

- Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation

- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

Nature des travaux .....

Montant des travaux .....€



## 1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 14 octobre 2019

Date d'échéance du bail : 13 octobre 2022

## 1.6. - LOYER- RÉVISION

### 1.6.1 Informations préalables :

Loyer de référence : € /m<sup>2</sup> de surface habitable (Données Non Disponibles)  
Loyer de référence majoré : € /m<sup>2</sup> de surface habitable (Données Non Disponibles)

Montant du dernier loyer acquitté : 524,00 €/m

### 1.6.2. - Montant du loyer mensuel :

Loyer : 524,00 € (cinq cent vingt-quatre Euros), payable par mois d'avance d'avance le premier jour du terme.

### 1.6.3 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 14 octobre.

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 2ème trimestre 2019, valeur 129,72.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par LE BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

## 1.7. - CHARGES ET TAXES

- En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 125,00 € (cent vingt-cinq Euros) hors taxes d'enlèvement d'ordures ménagères.

Le montant pourra être réévalué en fonction de la régularisation effectuée chaque année.

La taxe d'enlèvement d'ordures ménagère est exclue de la provision sur charges. Elle fait l'objet d'un appel annuel.

Les justificatifs sont tenus à la disposition du locataire au domicile du bailleur ou de son mandataire dans le cas échéant.

## 1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de 524,00 € (cinq cent vingt-quatre Euros) représentant 1 mois de loyer.

Article 22 de la loi : Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, régulation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance «taxe d'habitations» (art.1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. **Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.**

## 1.9. - FRAIS ET HONORAIRES

Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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. »

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 8,00 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de : 3 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont partagés selon les modalités définies ci-dessus, entre le bailleur et le preneur et s'élèvent à 1298,00 € TTC (mille deux cent quatre-vingt-dix-huit Euros) au taux actuel de la TVA de 20,00 %, suivant le détail ci-après :

	Le Locataire	Le Bailleur
Honoraires d'entremise et de négociation	0,00 €	60,72 €
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	449,92 €	449,92 €
Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	168,72 €	168,72 €
<b>TOTAL</b>	<b>618,64 €</b>	<b>679,36 €</b>

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

## 1.10. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 1.10.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent contrat de location et comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.