11410402
PHD/CLC/

habitation

L'AN DEUX MILLE DIX ,
LE VINGT DEUX JANVIER

Maître Philippe DEMAY, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe DEMAY et Stéphane MAUGARNY, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à MONTLUCON (Allier), 35 rue Barathon ,

A reçu le présent acte à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

Monsieur [REDACTED] Couvreur, et [REDACTED] Etudiante, son épouse, demeurant ensemble à MONTLUCON (03100), 3 Rue Benoît Malon, Nés savoir :

[REDACTED]

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité turque.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

[REDACTED]

Figurant aux présentes sous la dénomination le « Bailleur », sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

Monsieur [REDACTED] Commerçant, et Madame [REDACTED] Commerçante, son épouse, demeurant ensemble à MONTLUCON (03100), 54 avenue John Kennedy, Nés savoir :

[REDACTED]

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité marocaine.
Madame est de nationalité marocaine.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

Figurant aux présentes sous la dénomination le « Preneur » sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le « Bailleur » donne à bail, dans les conditions prévues par la loi n°.89-462 du 06 Juillet 1989, au « Preneur » les locaux et leurs accessoires ci-après désignés, qui accepte et déclare les bien connaître pour les avoir visités.

A MONTLUCON (ALLIER) 03100 54 Avenue John Kennedy,

Les locaux ci-après désignés:

Premier étage:

Une entrée avec quatre portes dont trois ouvrant sur des pièces et une donnant accès à l'escalier allant au deuxième étage

Trois pièces et une cuisine

Un WC

Deuxième étage:

Une pièce mansardée

Un palier

Une salle de bains comprenant lavabo et baignoire

Deux garages avec portes métalliques donnant sur l'Avenue John Kennedy

Les éléments d'équipement comprennent:

Chauffage central dans toutes les pièces du premier étage, dans la salle de bains et dans une pièce du deuxième étage

Dans la cuisine: une chaudière à gaz et chauffe-eau à gaz

Eau, électricité

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	281	54 Avenue John Kennedy	00ha 06a 13ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

La présente location est consentie exclusivement en vue de l'habitation principale du « Preneur » et des personnes dont il a la charge. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle même libérale.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de TROIS ANS, qui commencera à courir le premier janvier 2010 pour se terminer le trente et un décembre 2019

Cependant le locataire peut donner congé à tout moment (article 12 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°89-462 du 06 juillet 1989) moyennant un préavis de trois mois, réduit à un mois en cas de mutation

professionnelle ou perte d'emploi justifié ou en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

ARTICLE 4 - CONGE

- Au cours du bail -

Le « Preneur » pourra donner congé au « Bailleur » à tout moment du contrat moyennant un préavis de trois mois, et ce par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, si le « Preneur » vient à être muté ou à perdre son emploi, ou s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé nécessite un changement de domicile, il pourra donner congé au « Bailleur » en observant un préavis d'un mois seulement.

Le « Bailleur » n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, le cas échéant, la résiliation judiciaire pour inexécution d'une des conditions des présentes, sauf bénéfice de la clause résolutoire ci-après.

- A l'expiration du bail -

Celle des parties qui désire ne pas reconduire ou renouveler le bail à son expiration doit notifier à l'autre son intention par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, six mois au moins à l'avance, si le congé émane du « Bailleur » et trois mois au moins s'il émane du « Preneur » (article 15 §1 de la loi précitée).

Le congé donné par le « Bailleur » doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le « Preneur » de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le « Bailleur » doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le « Bailleur » lui-même, son conjoint, son concubin notoire depuis au mois un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint ou concubin notoire.

- Proposition de renouvellement -

Le « Bailleur » peut proposer au « Preneur », au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, un nouveau contrat par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies par la loi.

ARTICLE 5 - TACITE RECONDUCTION

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement notifié dans les formes et les délais légaux, le bail se trouvera tacitement reconduit pour une durée au moins égale à celle du bail initial.

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX - NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le « Bailleur » déclare que les locaux loués sont en bon état d'usage et les équipements qui leur sont attachés en bon état de fonctionnement, ainsi qu'il devra être constaté lors de l'état des lieux qui sera dressé entre les parties préalablement à la remise des clés et dont un exemplaire sera remis aux parties pour être joint à la copie des présentes.

Le « Bailleur » déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent telles que ces caractéristiques sont définies par le décret numéro

2002-120 du 30 Janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés :

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

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre 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 preneurs ;

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 preneurs ;

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.

ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES

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

1 -Usage

Le « Preneur » usera des lieux paisiblement selon leur destination.

2-Entretiens - Réparations

Conformément à la loi la charge de l'entretien et des réparations afférentes aux locaux loués et à leurs équipements sera répartie entre le bailleur et le preneur de la manière suivante :

Le « Preneur » prendra à sa charge l'entretien courant des lieux et de leurs équipements. Il devra donc effectuer ou faire effectuer à ses frais les menues réparations ainsi que toutes les réparations de nature locatives.

Toutefois, il ne sera pas tenu de celles rendues nécessaires par suite de vétusté, malfaçon, vice de construction ou par suite d'un cas fortuit ou de force majeure.

Le « Bailleur », quant à lui, devra assumer la charge des réparations autres que locatives. A cet égard le « Preneur » s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à sa charge.

Le « Preneur » devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ainsi que toutes réparations qui deviendraient urgentes sauf si ces travaux avaient une durée supérieure à quarante jours.

De même il devra supporter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie du bien loué dont il aura été privé.

3-Aménagements - Transformations

Le « Bailleur » ne pourra pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur qui ne constituent pas une transformation des lieux loués.

Ces aménagements resteront, en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque que celle-ci arrive, la propriété du « Bailleur » sans aucune indemnité.

En revanche, le « Preneur » ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, ni aucune transformation sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du « Bailleur » dont les honoraires seront à la charge du « Preneur » .

A défaut d'autorisation, le « Bailleur » pourra exiger que, lors de son départ, le « Preneur » remette les locaux et/ou leurs équipements en l'état primitif, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées, auquel cas le « Preneur » ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés. En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le « Bailleur » pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux.

4-Impôts et taxes

Le « Preneur » acquittera la taxe d'habitation et, d'une manière générale, toutes les contributions lui incombant personnellement et dont le « Bailleur » pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra supporter les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement, en ce compris notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

5-Garantie

Le « Preneur » devra maintenir les locaux constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont le « Bailleur » pourrait être responsable.

6-Assurances

Le « Preneur » devra pendant toute la durée du bail s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques locatifs et le recours des voisins ; il devra également faire assurer, de manière suffisante, son mobilier contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Il devra justifier de ses assurances, ainsi que de l'acquit des primes, lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du « Bailleur ».

A défaut de justifications, le présent contrat pourra être résilié comme indiqué ci-après au paragraphe "Clause résolutoire".

7-Cession et sous-location

Le « Preneur » devra occuper les locaux loués par lui même et sa famille. Il ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, en tout ou partie les lieux loués, sans le consentement exprès et écrit du bailleur (art 8 de la loi).

8-Visite des lieux

En cas de mise en vente des locaux loués, ou en cas de cessation de bail, dans les trois derniers mois précédant la fin de celui-ci, le « Preneur » devra laisser visiter les lieux loués par tout amateur, accompagné du « Bailleur » ou de son représentant, deux heures par jour fixées entre les parties ou à défaut de 14 heures à 16 heures, à l'exception des dimanches et jours fériés.

9-Tolérances

Il est formellement convenu que toute tolérance du « Bailleur » relativement à l'exécution de l'une des clauses du bail ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

ARTICLE 8 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE QUATRE CENT DIX EUROS ET SEIZE CENTS (3.410,16 EUR)

Lequel loyer est payable en douze termes égaux et d'avance de chacun deux cent quatre-vingt quatre euros et dix huit cents (284,18 eur)

Le « Preneur » s'oblige à payer au « Bailleur » ledit loyer d'avance le premier de chaque mois ; il s'oblige en outre au paiement d'une indemnité de cinq pour cent du montant de l'échéance mensuelle au profit du « Bailleur » pour tout règlement de loyer après le cinq du mois.

ARTICLE 9 - REVISION

Le loyer sera révisé annuellement le 1^{er} janvier selon de la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice retenu pour référence est celui du 2^{ème} trimestre 2009.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges dûment justifiées, le présent bail sera résilié de plein droit, deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du « Bailleur » de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 24 alinéa 1 à 4 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

De même, au cas où le « Preneur » ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le présent bail serait résilié de plein droit, un mois après un simple commandement demeuré infructueux énonçant la volonté du « Bailleur » de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 7 g de la loi précitée.

Le tout sauf la possibilité d'appel réservée au locataire.

COTITULARITE DU BAIL

L'article 1751 du Code civil qui institue une cotitularité du bail ne joue qu'entre époux. En cas de séparation, le concubin ou le pacsé ne figurant pas au contrat de bail ne peut demander l'attribution du logement.

Si le ou la partenaire ou le ou la concubine du « Preneur » ne figure pas au contrat de bail, il n'a droit au logement loué qu'en cas d'abandon du domicile par le « Preneur » ou de décès dudit « Preneur », étant précisé que le concubinage doit avoir une durée d'au moins une année, alors qu'aucune durée n'est exigée pour le pacte civil de solidarité et que son enregistrement préalable au Tribunal d'Instance n'est pas nécessaire.

FRAIS

Les émoluments des présentes, ainsi que ceux de négociation, y compris les frais d'état des lieux, notamment par huissier s'il y a lieu, et le coût d'une copie exécutoire, seront supportés par le « Preneur » et le BAILLEUR chacun pour MOITIE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, il est fait élection de domicile pour le « Preneur » dans les lieux loués et pour le « Bailleur » en l'Etude du notaire soussigné.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le « Bailleur » déclare sur l'état sanitaire des locaux loués :

Lutte contre la présence de termites :

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Lutte contre la présence d'amiante :

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, et notamment sur le champ d'application de cette réglementation.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, ne pas contrevenir à cette réglementation.

Lutte contre le saturnisme :

Le « Bailleur » déclare n'avoir pas connaissance de cas de saturnisme dépisté par un médecin chez une personne mineure ayant occupé les locaux objets du présent bail.

Le « Bailleur » a fourni un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le constat de risque d'exposition au plomb dans la mesure où les locaux ont été construits avant le 1^{er} Janvier 1949.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Compte tenu de la date de construction des locaux loués, un constat de risque d'exposition au plomb a été effectué par la société contact le 12/10/2006 dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 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.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral n°454/2006 en date du 09 février 2006.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 14 août 2009 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Philippe DEMAY et Stéphane MAUGARNY, Notaires Associés à MONTLUCON (Allier), 35 rue BARATHON. Téléphone : 04.70.02.73.00 Télécopie : 04.70.28.51.16 Courriel : ph.demay-s.maugarny@notaires.fr .

DONT ACTE sur neuf pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

A la minute suivent les signatures de : [REDACTED]
[REDACTED] et [REDACTED]

Comprenant

- renvoi approuvé : /
- barre tirée dans des blancs : /
- blanc bâtonné : /
- ligne entière rayée : 4
- chiffre rayé nul : /
- mot nul : /

Paraphes