



BAIL CIVIL

NON SOUMIS AU TITRE IER DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR :

La Communauté de communes SUD ROUSSILLON, sise 16, rue Jérôme et Jean Tharaud – 66750 Saint Cyprien et enregistrée sous le numéro de SIRET 24660028200114, représentée par son Président en vertu de la délibération du Conseil n°..... du 03/07/2024

Dénoté(s) ci-après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

LE(S) LOCATAIRE(S) :

Nom et prénom, ou dénomination :

Né(e) le : à

Adresse :

Adresse électronique (facultatif) :

Téléphone (facultatif) :

Dénoté(s) ci-après « **LE LOCATAIRE** », (au singulier)

Ensemble dénotés les « **Parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

CONDITIONS FINANCIERES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

MONTANT MENSUEL DU LOYER

Montant du loyer : € (le montant du loyer intègre les charges locatives)

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année au 1^{er} septembre, en fonction de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL).

L'IRL de référence est celui du 4^{ème} trimestre 2023.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le BAILLEUR est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le BAILLEUR manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an sus-indiqué, cette révision de loyer prendra effet à compter de sa demande.

MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, par virement bancaire aux coordonnées communiquées au LOCATAIRE.

DEPÔT DE GARANTIE : €

Il est versé le jour de signature des présentes.

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le LOCATAIRE du paiement du loyer et des charges aux dates fixées au présent contrat.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de LOCATAIRES, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE et ASSURANCE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit.
- User PAISIBLEMENT des locaux loués suivant la destination prévue au contrat.

- **S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, sans qu'il ne lui en soit nécessairement fait la demande par le BAILLEUR. A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.**
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il sera en outre responsable envers le BAILLEUR, de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date. Sa responsabilité sera en revanche écartée s'il 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.
- En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage à n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR. Les sommes qui lui seront dues par les assurances, formeront la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du local y compris sa propreté, les menues réparations et 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.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (*définies par le décret N° 2002-120*). Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir préalablement obtenu l'accord du BAILLEUR sollicité par tout moyen écrit et notamment par mail.
- Respecter le cas échéant, le règlement intérieur ou tout document équivalent que le BAILLEUR aurait mis en place.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables et à chaque fois que nécessaire.
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*).
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui laisser un moyen de le joindre (téléphone, adresse mail etc...).

- S'interdire de faire séjourner des animaux dans les locaux loués.
- S'interdire de laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au LOCATAIRE le local en bon état d'usage et de réparation, 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 auquel il est destiné ;
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

RESILIATION DU CONTRAT - CONGES

Chacune des parties pourra résilier le présent bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis de 1 (un) mois.

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Ce courrier vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune autre formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

Par dérogation à l'article 1742 du code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du LOCATAIRE. Les héritiers disposeront alors d'un mois à compter de son décès pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, la modification de la destination, le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués ou toute autre obligation stipulée dans les présentes, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice de l'article 1760 du code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le LOCATAIRE accepte de recevoir sa quittance de loyer et toute autre communication par voie électronique.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au LOCATAIRE en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Les annexes font parties intégrantes du présent contrat :

- Etat des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Dossier de diagnostic technique
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- Le cas échéant, extrait du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes.

Fait à Saint Cyprien, le

En 2 exemplaires originaux dont un remis A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

LE(S) BAILLEUR(S)

« lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)

« lu et approuvé »