

Marteau immobilier



1.2 LOCATAIRE

Monsieur Donovan LESIGNE - né le 02/04/1998

demeurant actuellement : 6 Rue Des Cerisiers Résidence Des Noes 72600 SAINT-LONGIS

1.3 LOCAUX LOUES

Numéro fiscal du logement: Non transmis par le bailleur.

Immeuble sis :

N° de lot 60624

8 Rue Des Pâquerettes

n° 1 - Appart RDC à Droite

72700 ALLONNES

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

Description Parties Privatives :

T2 comprenant : Pièce de vie avec cuisine, deux chambres, Salle d'eau, WC Garage N°1

Chauffage collectif Eau et électricité individuelles

Eau chaude individuelles par compteur

Logement équipé de la fibre

Eau compteur = Site n°C11FA158099

Type d'habitat: collectif

N° de lot RDC DROITE - porte 1

Surface habitable 55.81 m2

Nombre de pièces principales : 3 pièces

Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Type de cuisine : 1

Nombre de salle de bains : 0

Nombre de salle d'eau : 1

Nombre de WC : 1

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

☐-TNT ☐-Satellite ☒-Câble ☒-ADSL ☒-Fibre ☐-Autres :

Si la location comprend un abonnement à l'accès à Internet inclus dans le loyer ou les charges, le preneur s'engage à ne pas l'utiliser en violation de la loi française.

Il s'engage ainsi notamment :

- à ne pas utiliser cet accès à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres ou d'objets protégés par un droit d'auteur ou par un droit voisin – tels que des textes, images, photographies, œuvres musicales, œuvres audiovisuelles, logiciels et jeux vidéo – sans autorisation ;
- à ne pas utiliser de logiciels de téléchargement illégaux ;



Marteau immobilier

RESEAU DE *m²* DEPUIS 1976

• à se conformer à la politique de sécurité définie par le bailleur ainsi qu'aux règles d'utilisation du réseau et du matériel informatique.

Le preneur est informé qu'en cas de manquement à ces obligations, il s'expose à des poursuites du chef de contrefaçon (article L. 335-3 du code de la propriété intellectuelle).

Modalité de production de chauffage :

Collectif

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuelle

Destination des locaux :

Type Usage Habitation

Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Néant

Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Néant

1.4 DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES - durée de bail)

Durée : 36 mois minimum.

Date de prise d'effet du contrat : 14/08/2025

Date d'échéance du bail : 13/08/2028

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

1.5 CONDITIONS FINANCIERES

Le locataire ou les locataires, obligés solidairement et indivisiblement, conviennent avec le bailleur des conditions financières suivantes :

1.5.1- Montant du loyer mensuel :

487.00 € (QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS), payable à l'ordre de la SARL ICI, Agence MARTEAU Immobilier entre le 1er et le 5 de chaque mois. Périodicité de paiement: Mensuelle et Paiement à échoir.

Marteau immobilier



1.5.2-Modalités de révision :

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

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du trimestre n° 2/2025

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire.

Le loyer du logement, objet du présent contrat, n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation et n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

Le défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme du loyer et de ses accessoires entraînera des relances automatiques. Le LOCATAIRE se verra appliquer des frais supplémentaires pour la gestion de son dossier, selon le tarif en vigueur affiché en agence.

Le loyer du logement, objet du présent contrat, n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation et n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

Le cas échéant, dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire : 486.91 euros, réglé le 29/07/2025, dernière révision le 07/12/2024,

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

1.6 CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

Le locataire sera redevable d'une provision pour charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de 76.00 € (SOIXANTE-SEIZE EUROS) payable à la même périodicité que le loyer.

Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

1.7 DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : 487 euros

Régulé par :
chèque n° sur émis par à l'ordre de l'Agence
MARTEAU Immobilier.

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restantes dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ - à parts égales entre chaque co-preneur.

☒ - intégralement au locataire principal

☐ - autres modalités de

restitution :



Marteau immobilier

CRÉATION DE 1972

1.8 DEPENSES ENERGETIQUES

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année de rédaction du document). Le classement de performance du logement est E. Il est utile de se reporter au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), joint en annexe.

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code. »

Rappel : Un logement décent doit respecter les critères minimaux de performances suivants :

- 1, A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE
- 2, A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE
- 3, A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE

1.9 INFORMATIONS RELATIVES A L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ETE DELIVRE AVANT LE 1ER JUILLET 1997

- Parties Privatives :

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire

- Parties Communes :

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en mono-propriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

1.10 MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est : SARL ICI, Agence MARTEAU Immobilier, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7201 2018 000 033 615 délivrée par la CCI de la Sarthe, garantie par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89 Rue de la Boétie à PARIS sous le numéro d'adhérent 13825.

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

Marteau immobilier



1.11 FRAIS ET HONORAIRES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) 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.

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. »

Les montants d'honoraires à la charge du locataire sont fixés à un montant de :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail :

391.35 euros. (Plafond: 08.00 €/m² de la surface habitable),

Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

144.35 euros. (Plafond 03.00 €/m² de la surface habitable),

Soit un montant total des honoraires à la charge du locataire : 535.70 € (CINQ CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CTS)

Les montants d'honoraires à la charge du bailleur sont fixés à un montant de :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail :

391.35 euros. (Plafond: 08.00 €/m² de la surface habitable)

Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

144.35 euros. (Plafond 03.00 €/m² de la surface habitable).

Honoraires d'entremise et de négociation : 59.00 euros (Pas de plafond).

Soit un montant total des honoraires à la charge du locataire : 594.70 € (CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-DIX CTS)



Marteau immobilier

RESEAU DE 111² PAYSANES

1.12 AUTRES INFORMATIONS

Informations relatives au bruit

Si le vendeur déclare que le bien objet des présentes est situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition aux bruits (plan d'exposition ci annexé). Ce plan d'exposition au bruit est disponible à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Zone A : exposition très forte (Lden > 70 ou IP > 96)

Zone B : exposition forte (Lden compris entre 62 et 65 ou IP compris entre 89 et 96)

Zone C exposition modérée (Lden compris entre 55 et 57 ou IP compris entre 72 et 84)

Zone D : exposition faible (Lden à 50)

("Lden" est un indicateur du niveau de bruit global pendant une journée.

Réf Code de l'urbanisme Art R112-3)"

Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

1.13 ANNEXES AU CONTRAT

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. A défaut un extrait des règles de vie en copropriété, relatif à votre résidence, est repris au paragraphe 2.3.9
- Un dossier de diagnostics techniques comprenant (selon le type et l'année de construction du logement) :
 - un diagnostic de performance énergétique.
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols .



Marteau immobilier

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre 1er 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

2-CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existants et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le LOCATAIRE reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au BAILLEUR l'existence de son conjoint ou partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier

2.1 - DUREE DU BAIL

2.1.1. Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2 En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11:

- si l'évènement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification.
- si la réalisation de l'évènement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi.
- et si l'évènement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre.
- d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant à son foyer et les employés de maison à son service.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas



Marteau immobilier

RESEAU DE M² DEPUIS 1979

applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

2.3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

2.3.1. Le locataire devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi du 6 juillet 1989.

2.3.2 Le locataire devra entretenir en bon état les canalisations intérieures d'arrivées, d'évacuations de l'eau, les robinets d'eau, de gaz, le petit appareillage électrique et ce, en aval des coffrets de distribution (Idem pour les adoucisseur d'eau, appareillage de piscine, pompes de cave, pompes d'assainissement individuelles). En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse (entretien qui incombe en totalité au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le locataire s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage

Le locataire devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, Pompe à chaleur, climatisation, poêle, etc.) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au bailleur les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré, ou si le locataire ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le bailleur pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

Lorsque le contrat d'entretien est au nom du bailleur, le locataire doit toujours produire l'attestation d'entretien de l'appareil de production de chauffage.

Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

Pour rappel, la zone de traitement des eaux et les drains d'assainissements ne doivent pas supporter une charge lourde ou la plantation de végétaux

Marteau immobilier

10/10/2020



2.3.3 Le locataire ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du bailleur ou de son mandataire et dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés par les entrepreneurs et sous la direction de l'architecte du bailleur, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du locataire.

Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance.

Tous les embellissements ou améliorations faits par le locataire, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au bailleur sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réserver au bailleur d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du locataire.

Le bailleur a 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 et de l'immeuble en général. Il est ici précisé que l'usage de bouteille de gaz est interdit dans l'immeuble pour des raisons de sécurité.

2.3.4 Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, et ce sans indemnité, dans le cadre des dispositions des 2° et 3° alinéas de l'article 1724 du Code Civil. Le locataire devra également laisser exécuter dans les locaux loués tous travaux relatifs à "l'amélioration de la performance énergétique" selon l'article 7 e) de la loi du 6 Juillet 1989, et modifié par la Loi Grenelle 2. Tout refus abusif du locataire sur ce dernier point, justifiera une action judiciaire pour le faire condamner sous astreinte, à les réaliser, voir pour résilier le bail.

2.3.5 Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

2.3.6. En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures, il en sera de même en cas de cessation de location pendant les six mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7 Sinistres et dégradations

Le locataire est tenu :

- d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion ;
- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le bailleur sur les sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER AU BAILLEUR chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le locataire devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

Le locataire répondra des dégradations ou pertes survenant 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 ou par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux



loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au bailleur. En cas de manquement à cet engagement, le locataire sera responsable des conséquences de sa carence.

Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

2.3.8. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et dans le cas où cette autorisation serait donnée, le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser si il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait à l'immeuble.

2.3.9 Jouissance paisible

Les informations communiquées ci-dessous sont en usages dans votre résidence et incluses dans le règlement de copropriété.

-Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.

-L'immeuble ayant un usage résidentiel dit 'Bourgeois', les logements ne peuvent être l'objet de sous-location à destination de baux de courtes durées, de locations commerciales. Il est interdit d'exploitation d'un logement 'garni'. (Définition donnée par le règlement départemental, lorsqu'il s'agit d'une location meublée dans laquelle le logeur fournit des prestations secondaires telles que le linge, l'entretien et autres prestations...). Cette interdiction inclut les locations de courte durée proposées par l'intermédiaire de prestataire tel que AIRBNB ou toutes autres enseignes qui proposent ces prestations.

-En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ses occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble (Occultation des balcons ou terrasses par des claustras, canisses ou autres) ou dépôt d'objet divers tel que vélo, etc ... Il ne pourra pas, notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, les vases à fleur devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau outil quelconque.

-Les barbecues à combustible ou électriques et tous appareils de cuisson sont formellement interdits.

- Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

- Les déchets résiduels fermentables et déchets ménagers divers qui ne rentrent pas dans la nomenclature du tri

Marteau immobilier



sélectif seront enveloppés dans des sacs plastiques clos et étanches. TOUT emballage en carton doit être plié et stocké dans les containers adéquats.

- Dans le cadre de la gestion des encombrants nous vous rappelons que tous les appareils de type électroménager, informatique, télévisions ... sont repris systématiquement par les magasins qui les vendent le cadre de l'éco participation. Pour les déchets dits 'Encombrants' veuillez contacter la mairie de votre commune afin de connaître les modalités d'enlèvements.

- Concernant l'usage des garages et stationnements, il est interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

- Les garages sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules, ils ne sont pas destinés au stockage de meubles, cartons, huiles, produits inflammables, produits toxiques et autres objets. Les garages et stationnements ne doivent pas être utilisés comme zone de réparations, de dépôt de véhicule non fonctionnel. Le moteur doit être utilisé durant et seulement durant l'arrivée et le départ du véhicule.

- Les locaux destinés aux vélos sont exclusivement réservés au stationnement des deux roues non motorisés. Ils ne sont pas destinés au stockage de meubles, cartons, autres objets et autres véhicules.

- Les véhicules électriques, de toutes catégories, ne doivent pas être rechargés sur les prises de courant de la résidence. Selon le décret du 25 Juillet 2011, le locataire qui souhaite bénéficier d'un point de recharge électrique doit réaliser l'installation à ses frais et doit en avertir son propriétaire par recommandée afin que celui-ci notifie la volonté de son locataire pour une inscription de la demande en assemblée générale.

Détention d'animaux

Les informations communiquées ci-dessous sont en usages dans votre résidence et incluses dans le règlement de copropriété.

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Nous vous rappelons que chaque résidant est responsable de son animal, des dégradations et gênes qu'il occasionne dans les parties communes et les espaces verts. Par conséquent, nous vous rappelons que les halls d'entrée et les espaces verts doivent rester propres et sans excréments.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans les parties communes et dans les espaces verts de la résidence.

Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Marteau immobilier

AGENCE DE GESTION IMMOBILIERE



Usage des parties communes

Le locataire ne pourra déposer, dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10 S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

2.3.11 La vitrification des parquets ou revêtement de sols devront être convenablement entretenus. Le locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits "aiguille" ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du locataire.

2.3.12 Le locataire devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le locataire devra, avant de vider les lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13 Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, les convecteurs ou radiateurs qui devront être en position HORS GEL. Le locataire sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le bailleur ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure ou par suite de gel, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le locataire en fera son affaire personnelle.

2.3.14 Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le bailleur ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.15 S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

2.3.16 Le bailleur pourra remplacer le gardien ou l'employé d'immeuble éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits de ce gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne serait engager le bailleur ou son mandataire.

2.3.17 Visite des locaux loués :

- le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui lui seront précisées par le

Marteau immobilier



bailleur ou son représentant, à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, pour le renouvellement de la location. Il en sera de même en cas de visite de tout professionnels missionné, tel que des artisans, des diagnostiqueurs, etc...

- le locataire autorise le bailleur à apposer un panneau, en façade, dans le mois précédent son départ.

2.3.18 Le locataire et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu, chez le mandataire du bailleur, communication des clauses non contraires aux présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes. Ce rapporteur aux articles du paragraphe 2.3.9.

2.3.19 En fin de location et avant la restitution des clés, le locataire devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au bailleur ou à son mandataire. Le locataire indiquera au bailleur sa nouvelle adresse.

2.3.20 De son côté, le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- d'assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués, 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 qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués.
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du bailleur ou de son mandataire, par chèque, virement bancaire, postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

2.5 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6 - DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé à titre de dépôt de garantie, au bailleur ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi en vigueur à la date de conclusion du bail initial.

Cette somme sera restituée sans intérêt au locataire en fin de bail et au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux



Marteau immobilier

RENTABILITE DU BIEN

et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés si l'état de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée.
Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le bailleur conservera une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le locataire devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le bailleur pourrait être tenu en ses lieux et place.

2.7 - ETAT DES LIEUX Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise et de la restitution des clés. Cet état des lieux demeurera joint aux présentes.

A défaut d'état des lieux établi amiablement, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

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.

Marteau immobilier

GRILLE DE VETUSTE

Appareils sanitaires - plomberie
(lavabos, évier, bidet, baignoire, WC traditionnels)

DUREE D'OCCUPATION	NEUF	BON ETAT	MAUVAIS ETAT
< à 10 ans	100%	80%	0%
= à 10 ans et < à 15 ans	90%	70%	
= à 15 ans et < à 20 ans	80%	50%	
= à 20 ans et < à 25 ans	60%	30%	
= à 25 ans et < à 30 ans	40%	20%	
au-delà des 30 ans	20%	10%	

Persiennes, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures, revêtements de sols et murs
(carrelage, parquet et faïence)

DUREE D'OCCUPATION	NEUF	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT
< à 10 ans	100%	80%	50%	0%
= à 10 ans et < à 15 ans	80%	70%	30%	
= à 15 ans et < à 20 ans	70%	50%	10%	
= à 20 ans et < à 25 ans	60%	30%		
= à 25 ans et < à 30 ans	30%	10%		
au-delà des 30 ans	10%			

Peintures - papiers peints - moquette et sols plastiques

DUREE D'OCCUPATION	NEUF	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT
< à 2 ans	100%	80%	50%	0%
= à 2 ans et < à 4 ans	85%	50%	30%	
= à 4 ans et < à 6 ans	70%	30%	10%	
= à 6 ans et < à 8 ans	50%	10%		
= à 8 ans et < à 10 ans	30%			
au-delà des 10 ans	10%			

Meubles sous évier-Vasques en résine-Vide ordure individuel-Electricité-Radiateurs

DUREE D'OCCUPATION	NEUF	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT
< à 5 ans	100%	80%	50%	0%
= à 5 ans et < à 6 ans	90%	70%	40%	
= à 6 ans et < à 8 ans	80%	50%	30%	
= à 8 ans et < à 10 ans	70%	30%	20%	
= à 10 ans et < à 15 ans	60%	20%	10%	
= à 15 ans et < à 20 ans	40%	10%		
au-delà de 20 ans	20%			

Selon le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 applicable au 1 juin 2016 -

La vétusté est définie par décret comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux.
La grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

Exemple : Moquette neuve à l'entrée dans les lieux

Au départ du locataire, au bout de 18 mois, la moquette est tâchée et doit être remplacée.

Le locataire supporte la totalité du coût de remplacement

Si le locataire part au bout de 6 ans, il supporte 50 % du coût du changement, etc.



Marteau immobilier

2.8 - CHARGES

2.8.1 En même temps et de la même façon que le loyer principal, le locataire s'oblige à acquitter : les charges, les prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition. Ces charges seront acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

2.8.2 Lorsqu'elles ne sont pas forfaitaires, les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces demandes de provision sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire, le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues dans des conditions normales, à la disposition du locataire, au domicile du bailleur ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3 Le locataire acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation et autres ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieurs pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage, et autres collectifs.

2.8.4 Le locataire acquittera la taxe sur les ordures ménagères annuellement ou au prorata de sa durée d'occupation du logement.

2.9 - RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le bailleur ou le locataire pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction. En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10 - RESILIATION-CONGE

2.10.1 - Par le locataire

2.10.1.1 - Préavis – délai :

- avec préavis de trois mois (un mois en zone tendue), à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif.
- avec préavis d'un mois, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :
- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi
- si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.
- si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du

Marteau immobilier



6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret.

- s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L.351-2 du code de l'habitation et de la construction.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

2.10.1.2 Forme :

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

2.10.1.3 Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de remise en main propre.

2.10.2 - Par le bailleur

2.10.2.1 - Résiliation volontaire

a) Préavis-Délai :

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Le motif :

Le motif du congé par le bailleur doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom, adresse et nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notaire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS
- en vue de la vente du logement (prix et conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et des charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme :

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme.

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement.
- ou par notification par acte d'huissier

2.10.2.2 - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes par application des clauses résolutoires.

2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre "ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE"



Marteau immobilier

Plus de 100 ans d'expérience

2.10.4 - Computation des délais :

Dans tous les cas, le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'acté de réception de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

2.10.5 - Expiration du délai de préavis

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

A partir du moment où son mandataire aura été mis en mesure d'exercer son droit de visite suivant les dispositions légales rappelées dans l'article 2.3.17 ci-dessus, soit en indiquant par écrit les deux heures ouvrables pendant lesquelles le logement peut être visité, soit en fournissant au bailleur ou à son mandataire un double des clés avec l'autorisation de visiter le logement en l'absence du locataire.

Selon les mêmes modalités le LOCATAIRE devra permettre l'accès au logement pour le(s) prestataire(s) chargé(s) de réaliser les diagnostics du bien loué ou toutes autres professions dont la mission est utile à la location ou la vente du bien.

Le LOCATAIRE autorise la publication de photos de l'intérieur et/ou l'extérieur du logement et de ses annexes. Si des objets personnels apparaissent sur les publications, le LOCATAIRE pourra demander le retrait de ces photos.

2.11 - CLAUSES RESOLUTOIRES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L.111-8 du code de la procédure civile d'exécution. 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 des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

Dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'usage paisible des locaux loués.

La clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du bailleur.

2.12 - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

2.13 - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil.
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité.
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Marteau immobilier



Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil.
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

2.14 - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une «convention sur travaux» telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 Juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.15 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées, ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de quinze jours.

2.16 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les co preneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés sous le vocable « Le LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement. Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le BAILLEUR, figure au présent contrat. Il est précisé que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette co titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle. En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.17 - MEDIATION DE LA CONSOMMATION

"Conformément aux articles du code de la consommation L611-1 et suivants et R612-1 et suivants, il est prévu que pour tout litige de nature contractuelle portant sur l'exécution du contrat de vente et/ou la prestation de services n'ayant pu être résolu dans le cadre d'une réclamation préalablement introduite auprès de notre service client, le Consommateur pourra recourir gratuitement à la médiation. Il contactera l'Association Nationale des Médiateurs (ANM) soit par courrier en écrivant au 2, rue de Colmar 94300 VINCENNES soit par e-mail en remplissant le formulaire



Marteau immobilier

de saisine en ligne à l'adresse suivante www.anm-conso.com."

2.18 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure
- aux organismes d'assurances souscrites par le BAILLEUR

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à contact@marteau-immobilier.com ou un courrier à l'adresse suivante : 14 place Aristide Briand - 72000 LE MANS

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ces droits, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM-Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Par ailleurs, le mandant, dont les coordonnées téléphoniques ont été recueillies par le mandataire à l'occasion de la conclusion du présent contrat, est informé qu'il peut s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation.

Le mandant autorise expressément le mandataire à utiliser l'envoi dématérialisé pour la transmission des courriers recommandés, sous réserve de la transmission de son adresse mail.

2.19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuite, les parties font élection de domicile, au siège de son mandataire, 14 Place Aristide Briand, LE MANS, pour le BAILLEUR et le LOCATAIRE, dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ou à défaut, la dernière adresse connue.



Marteau immobilier

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Décret n°87-712 du 26 août 1987

PARTIES EXTÉRIEURES A USAGE EXCLUSIF

1. Jardins privatifs

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, étalage, échenillage des arbres et arbustes.
- Remplacement des arbustes, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

2. Auvents, terrasses et marquises

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

3. Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

- Dégorgement des conduits.

OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

1. Sections ouvrantes

- Graissage des gonds, paumelles et charnières.
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement de boulons, clavettes et targettes.

2. Vitrages

- Réfection des mastics.
- Remplacement des vitres détériorées.

3. Dispositifs d'occultation de la lumière

- Graissage.
- Remplacement de cordes, poulies et des lames.

4. Serrures et verrous de sécurité

- Graissage.
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

5. Grille

- Nettoyage et graissage.
- Remplacement des boulons, clavettes et targettes.

PARTIES INTÉRIEURES

1. Plafonds, murs intérieurs et cloisons

- Maintien en état de propreté.
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

2. Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification.
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols, notamment en cas de taches et de trous.

3. Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords



Marteau immobilier

100% de confiance

et remplacement de pointes de menuiseries.

INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

1. Canalisations d'eau

- Dégorgement (Débouchage des évier, lavabos, canalisations)

Les graisses de cuisson, lingettes, serviettes hygiéniques ne doivent pas être déversées dans les évier, lavabos, cuvettes de WC

- Entretien et remplacement notamment des joints et de colliers.

2. Canalisations de gaz

- Entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération.

- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

3. Fosses septiques, puisards et fosse d'aisance

- Vidange.

4. Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîte à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz.

- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.

- Remplacement des joints, clapets, presse-étoupes et des robinets.

5. Évier et appareils sanitaires

- Remplacement des cloches des chasses d'eau, des joints, des robinets, des robinets flotteurs.

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux, pommes et flexibles de douches.

ÉQUIPEMENTS D'INSTALLATION D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prise de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents, réparation ou remplacement des baguettes et gaines de protection.

- Détecteurs de fumée : L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement (Pile et/ou Appareil) si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Marteau immobilier



CHARGES RECUPERABLES

Décret n° 97-713 du 26 août 1987

ASCENCEURS ET MONTE CHARGES

1. Dépenses d'électricité

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations

Exploitation :

- Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques.
- Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes.
- Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie.
- Dépannage ne nécessitant pas de réparation ou fourniture de pièces.
- Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien et aux lames d'éclairage de la cabine.

Menues réparations :

- De la cabine (bouton d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique).
- Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel).
- Des balais du moteur et fusibles.

EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

1. Dépenses relatives

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés.
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des dits bâtiments, y compris la station d'épuration.
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau.
- A l'électricité.
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs.
- Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards.
- Graissage des vannes, robinets et réfections des presse-étoupes.
- Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie.
- Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes.
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage.
- Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage.
- Purge des points de chauffage.
- Frais de contrôle de combustion.



Marteau immobilier

100% DE 10/10

- Entretien des épurateurs de fumée.
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées.
- Conduite de chauffage.
- Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels.
- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur.
- Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur.
- Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires.
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints.
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes.
- Rodage des sièges de clapets.
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations

Exploitation et entretien courant :

- Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire.
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe.
- Dépannage
- Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée.
- Vérification de l'état des résistances, thermostats et nettoyage.
- Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau.
- Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide ? eau chaude.
- Contrôle des groupes de sécurité.
- Rodage des sièges de clapets des robinets.
- Réglage des mécanismes de chasses d'eau.

Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîte à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz.
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1. Dépenses relatives

- A l'électricité.
- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à

Marteau immobilier



l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis.
- Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté :

- Frais de personnel

ESPACES EXTÉRIEURS AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS.

1. Dépenses relatives

- à l'électricité.
- à l'essence et huile.
- aux fournitures consommables utilisées
- dans l'entretien courant : ampoules ou tubes
- d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. Exploitation et entretien courant

- Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage (des allées, aires de stationnement, espaces verts, aires de jeux, bassins, fontaines, caniveaux).
- Entretien du matériel horticole.
- Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

HYGIÈNE

1. Dépenses de fournitures consommables

- Sacs en plastique et en papier nécessaire à l'élimination des rejets.
- Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant

- Entretien et vidange des fosses d'aisance.
- Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Élimination des rejets : frais de personnel

ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique

2. Exploitation et entretien courant

- Ramonage des conduits de ventilation.
- Entretien de la ventilation mécanique.
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers

- Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

IMPOSITIONS ET REDEVANCES



Marteau immobilier

Plus de 100 ans d'expérience

Droit de bail.

- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

1. Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :

Réfrigérateurs, machine à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

2. Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets

3. Graissage et remplacement des joints des vidoirs

4. Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation



Marteau immobilier

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT ET SIGNE AU CABINET DU MANDATAIRE

- Le(s) locataire(s) autorise(nt) la transmission dématérialisée des appels de loyer avec quittance et la transmission dématérialisée des lettres recommandées avec accusés de réception.

Adresse mail: donovan.lesigne@outlook.fr

Numéro de téléphone portable: 07 78 04 92 23

A LE MANS, le 13/08/2025 en autant d'exemplaires que de parties et comprend

Mot(s) nul(s).....0

Ligne(s) nulle(s).....0

Chiffre(s) nul(s).....0

6552. C_6H_6 - 173

(T.V.A. en vigueur au 1/01/2020)

Les honoraires ci-dessus seront révisés dans le cadre de la réglementation en vigueur et en fonction de la formule de révision de notre société.

www.marcoandmimi.com

L.H. D.L.