



12, Rue Renon  
94300 VINCENNES  
tél.: 01 48 08 14 82  
sabimmobilier@wanadoo.fr  
www.sabimmobilier.fr



## BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier 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

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

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

/ - - - / Madame, Monsieur  
désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire : SAB IMMOBILIER

SAB IMMOBILIER, SARL au capital de 7623 € et dont le RCS est le 96B698, dont le siège social est situé - 12, rue Renon - 94300 à VINCENNES, immatriculée sous le numéro de SIREN 395338262 au RCS de Créteil, représentée par Stéphane POURQUÉ  
Gérant en sa qualité, dûment habilité à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 94-01-96-011, délivrée le 1er Mars 2006 par la préfecture de Val de Marne, 21/29, Avenue du Général de Gaulle 94000 CRETEIL,  
Stéphane Pourqué, Gérant, dont l'établissement principal est situé - 12, rue Renon 94300 VINCENNES.

Immatriculé(e) sous le numéro de SIREN 395338262 au RCS de Créteil.

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'Administrateur de biens obtenu en France

portant la mention Transaction sur immeubles et Fonds de Commerce

Garanti(e) par GALIAN- 89, Rue La Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France

Titulaire du compte spécial numéro N° 10101002 auprès du CIC de Paris

Et  
portant la mention Gestion Immobilière

Garanti(e) par GALIAN- 89, Rue La Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 140000 € €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France

Et

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS - 19/21, Allées de l'Europe 92616 CLICHY Cédex sous le numéro de police 120 137 405 , contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

« Prestations Touristiques »

Garanti(e) par ~~[établissement garant pt] - [adresse garant pt], pour un montant de [montant garantie pt] €.~~

Numéro individuel d'identification à la TVA ~~[numéro de tva]~~

Intermédiaire immatriculé à l'ORIAS ~~[formule orias]~~.

SAB IMMOBILIER ~~déclare détenir des liens [formule liens adhérent].~~

~~régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à :~~

ET :

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

Adresse : à ( )

Descriptif du logement :

bâtiment :            étage :            porte :

Type d'habitat :                             immeuble collectif                             immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble :                             mono propriété                             copropriété

Période de construction :                             avant 1949  
 de 1949 à 1974  
 de 1975 à 1989  
 de 1989 à 2005  
 depuis 2005

Surface habitable :                            0 m2 ;

Nombre de pièces principales :                            0

Autres parties du logement :                             grenier  
 comble aménagé  
 terrasse  
 balcon  
 loggia,  
 jardin  
 Autres : ....

Éléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ;

Modalité de production de chauffage :                             individuel                             collectif](4) ;  
Si individuel

Si collectif, de quel type :     fioul                     gaz                     charbon                     électricité

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : [individuelle ou collective] (5).

**B. Destination des locaux**

Usage exclusif d'habitation principale -  ~~Usage mixte professionnel et habitation principale~~

Profession : \_\_\_\_\_

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- parking lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- cave lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- grenier lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux
- autres :

Pour une maison individuelle :

- cave -  garage -  parking -  grenier
- assainissement collectif
- assainissement individuel
- abri de jardin -  portail automatisé -  piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :
  
- citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres
- autres :

**D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : \_\_\_\_\_
- Gardiennage -  local poubelle -  laverie -  garage à vélo
- aire(s) de stationnement -  voie(s) de circulation privée -  aire(s) et équipements de jeu
- espaces verts
- ascenseur -  interphone -  porte à code -  antenne
- autres :

**E. (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**  
(exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

**III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

**A. Date de prise d'effet du contrat :** 00/00/00

**B. Durée du contrat :** an(s) [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

~~Durée abrégée par dérogation(3): \_\_\_\_\_ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]~~

~~Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :~~

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six 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.

#### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel(4) : 0 €

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(5) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI  - NON

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI  - NON

- montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- complément de loyer : ~~OUI~~  - NON

Loyer de base : \_\_\_\_\_ €

Complément de loyer : \_\_\_\_\_ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire(6) :

- montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : Pas de locataire précédent €

- date de versement : Pas de locataire précédent

- date de la dernière révision du loyer : \_\_/\_\_/\_\_\_\_

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 0

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : / valeur :

##### B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : 0 €

~~- Forfait de charges~~

~~Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ €~~

~~Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :~~

~~Date de révision : 0~~

~~Date ou trimestre de référence de l'IRL : / valeur :-~~

C. Contribution pour le partage des économies de charges(7) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires(8) :**

~~OUI~~ - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €(9).

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement(10) : mensuelle  – trimestrielle

- paiement à échoir - à terme échu

- date ou période de paiement : \_\_\_\_\_

- le cas échéant, lieu de paiement :

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :

0 €

Complément de loyer éventuel :€

Provisions/forfait de charges :

0€

Contribution pour le partage des économies de charges :€

Assurance récupérable pour le compte du locataire :€

Soit un total de :0€

**~~F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué~~**

~~1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : \_\_\_\_\_ €~~

~~2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].~~

**V. TRAVAUX**

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : \_\_\_\_\_ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : \_\_\_\_\_ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer](11)

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

**VI. GARANTIES**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 0 € [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur  ~~au mandataire~~

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

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

à parts égales entre chaque copreneur

intégralement à M \_\_\_\_\_

autres modalités de restitution :

## VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs 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. Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

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.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation 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 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'user paisiblement des locaux loués.

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la

chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

## **B. Détail et répartition des honoraires**

### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0,00 €  
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 0,00 €  
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 0,00 €  
[détail des prestations et conditions de rémunération]

- honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : \_\_\_\_\_ €

### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0,00 €  
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 0,00 €  
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## **X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. Destination des locaux loués**

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, 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 administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer 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 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 applicables au contrat de sous-location.

## **2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. 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 de 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.

## **3. Visite des locaux loués**

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 trois mois qui précéderont celle-ci.

## **4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

## **5. 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.

## **6. 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 s'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.

## **7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. 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 ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. 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.

## **8. Détention d'animaux**

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.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Gel**

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

## **12. Personnel de l'immeuble**

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'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 gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés 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 saurait engager le bailleur ou son mandataire.

## **13. Système d'assainissement autonome**

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

# **XI AUTRES INFORMATIONS**

## **A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré 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 la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

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

## **B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine(12) : \_\_\_\_\_  
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125 2 ou technologiques visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement. \_\_\_\_\_

### **C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone(13) : \_\_\_\_\_

**D - 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.

## **XI. 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.

## **XII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

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 confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## **XIII. ANNEXES**

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

~~**A. (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**~~

**B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :**

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er 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(14) ;
- 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(15) ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques 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, ou dans des zones de sismicité(16) .

**C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs**

**D. un état des lieux(17)**

~~**E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location(18)**~~

**F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables(19)**

NOTES

- (1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- (2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
- (3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
- (4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- (5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- (6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- (7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
- (10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
- (11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
- (12) Préciser l'origine du sinistre.
- (13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
- (15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
- (16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
- (17) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- (18) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).
- (19) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE  
A Vincennes, le00/00/00

EN \_\_\_\_\_ EXEMPLAIRES

Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)