



CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NU A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr

Contrat de Location de Logement Nu à Usage de Résidence Principale

PREAMBULE

Le contrat type de location ou de colocation de logement nu est soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Conformément au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu constituant la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

Une notice d'information est annexée au présent contrat de location de logement nu à usage de résidence principale conformément à l'arrêté du 29 mai 2015.

Préalablement à l'établissement du bail, le propriétaire, ou son mandataire, ne peut refuser de louer son logement à un locataire potentiel, pour des motifs discriminatoires, liés à ses origines, patronyme, apparence physique, lieu de résidence, grossesse, sexe, caractéristiques génétiques, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, orientation sexuelle, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance à une ethnie, nation, race ou religion. Pour éviter de telles discriminations, il ne peut non plus lui être demandé, avant la signature du bail, de fournir certains documents (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 22-2, modifié par la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, article 35 et article 225-1 du Code pénal).

Les dispositions d'ordre public de la loi imposent la rédaction d'un contrat écrit (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article. 3). Les parties sont libres de conclure le bail par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

1 - Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés,

Bailleur personne physique :

Monsieur MIQUEL

Demeurant, La Brousse 79150 SAINT MAURICE LA FOUGERE

Ci-après dénommé « le bailleur ».

Le mandataire du bailleur est l'agence CENTURY 21 Patrimoine 17, titulaire du mandat n° **0218** et de la carte professionnelle n° **CPI 7501 2016 000 014 913**

Portant la mention « Gestion immobilière » délivrée par la préfecture de PARIS

Le 30/08/2011 garantie par COVERHOLDER at LLOYD'S – **8-10 rue Lamennais– 75008 PARIS** et pour un montant de 450 000.00 €

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de SEGAP – BP n°40 457 – 75327 PARIS CEDEX 07

Sous le n° de police LEGI 0321

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

.

Et

• *En présence d'un locataire*

Monsieur NGUYEN NGOC Louis, Nam, Long, Pierre,

Date de naissance : **06/02/1995**

Lieu de naissance : **Paris 17eme**

Profession : **étudiant**

Ci-après dénommé « le preneur »,

2 – Objet du contrat

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

2 A - Consistance du logement

Maison individuelle : Appartement :

Régime juridique de l'immeuble : Mono propriété : Copropriété :

Situation : immeuble sis à : *6 rue Sauffroy 75017 PARIS.*

Bâtiment : **rue Etage : 3** Porte : **droite**

Lot N° : 6 Six

Et les 30/10007èmes des parties communes générales.

Pièces principales	Nombre
--------------------	--------

Cuisine	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Salle à manger	<input type="checkbox"/>	
Séjour	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Chambre	<input type="checkbox"/>	
Bureau	<input type="checkbox"/>	

Autres parties du logement	
Grenier	<input type="checkbox"/>
Comble aménagé	<input type="checkbox"/>
Comble non aménagé	<input type="checkbox"/>
Terrasse	<input type="checkbox"/>
Balcon	<input type="checkbox"/>
Loggia	<input type="checkbox"/>
Jardin	<input type="checkbox"/>
Autre (préciser)	

Eléments d'équipement du logement	Nombre	
Cuisine équipée	<input type="checkbox"/>	
Salle de bain	<input type="checkbox"/>	
Salle de douche	<input checked="" type="checkbox"/>	1
WC séparé	<input type="checkbox"/>	
Autre (préciser)		

Surface habitable : **23m²**

2 B – Destination des locaux

Résidence principale à usage d'habitation

Résidence principale à usage mixte d'habitation et professionnel

Profession :

Le locataire déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessus énumérés.

Equipements à usage commun			
Gardiennage <input type="checkbox"/>		Interphone <input checked="" type="checkbox"/>	
			Tantièmes de chauffage et/ou ECS
Chauffage collectif	▪ Fioul	<input type="checkbox"/>	
	▪ Gaz	<input type="checkbox"/>	
	▪ Charbon	<input type="checkbox"/>	
	▪ Electricité	<input type="checkbox"/>	
	▪ Autre énergie		
Eau chaude collective	<input type="checkbox"/>		
Chauffage individuel	Gaz <input type="checkbox"/>	Electrique <input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude individuelle	Gaz <input type="checkbox"/>	Electrique <input checked="" type="checkbox"/>	
Autre		

Locaux annexes	N° de lot	Tantièmes
Parking		
Garage		
Cave		
Autre :		

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun	
Garage à vélo	<input type="checkbox"/>
Ascenseur	<input type="checkbox"/>
Espaces verts	<input type="checkbox"/>
Aire et équipement de jeux	<input type="checkbox"/>
Laverie	<input type="checkbox"/>
Local poubelle	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres prestations et services collectifs

2 C – Information sur les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication de l'immeuble

Le bailleur doit informer le locataire sur les moyens de réception des services de télévision dans l'immeuble.

Option 1 :

L'installation ne permet pas de recevoir les services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre.

Option 2 :

L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique. Un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision.

Option 3 :

L'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique nécessite de s'adresser au distributeur du service antenne numérique. Les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour en bénéficier sont les suivantes : *(nom et adresse du distributeur)*.....
.....

Modalités de raccordement internet :



ADSL



Satellite



Câble



Fibre optique

3 – Date de prise d'effet et durée du contrat

3 A – Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prendra effet le **17/06/2017**

3 B – Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée minimale de : **3 ans**

3 C - Tacite reconduction – Renouvellement

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.

3 D – Congé au terme du contrat

En respectant un préavis de 6 mois avant l'échéance du contrat ou de son renouvellement, le bailleur peut donner congé. Ce congé devra être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations principales lui incombant. Le congé devra indiquer le motif allégué et :

En cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la Loi.

En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé s'accompagne d'une offre de relogement lorsqu'à la date d'échéance du contrat, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas si le bailleur est âgé, à la même date d'échéance du bail, de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement. La condition d'âge et/ou de ressources est remplie dès lors qu'un seul des bailleurs en satisfait les conditions.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

3 E – Résiliation par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les zones tendues, le délai de préavis du locataire souhaitant résilier son bail est réduit à un mois.

La durée du préavis est également réduite à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, d'obtention d'un premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire, lorsque l'état de santé de celui-ci constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile, lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ou enfin si le locataire s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation. Le locataire devra justifier des motifs du préavis réduit à un mois lors de l'envoi de son congé. A défaut le délai applicable au congé sera maintenu à trois mois.

L'obligation de payer les loyers est maintenue jusqu'au terme du bail et ce, même si le locataire libère effectivement les lieux avant la date de départ résultant du congé qu'il a notifié au bailleur, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord express du bailleur.

4 – Conditions financières

Informations préalables :

Référence selon arrêté préfectoral des tarifications, Commune de : **PARIS**

Année de référence : **2017**

Loyer de référence : **28.80 €/m²** de surface habitable

Loyer de référence majoré : **34.60 €/m²** de surface habitable

Loyer de référence minoré : **20.20 €/m²** de surface habitable

Dernier loyer hors charges du précédent locataire : 640 euros.

Date du dernier versement : **Mai 2017**

Date de la dernière révision de loyer : **Janvier 2017**

Le logement est neuf ou n'était pas loué depuis plus de 18 mois

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

4 A – Loyer

4 A 1 - Fixation du loyer initial

a) La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel : **640.51 euros Six cent quarante euros et cinquante et un centimes.**

Payable mensuellement et d'avance le **1^{er}** de chaque mois.

b) Le cas échéant : modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- 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

c) Le cas échéant complément de loyer :

Néant

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

4 A 2 – Révision du loyer

4 A 2 - 1 – Révision annuelle du loyer

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat **soit le 17 Juin** en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice du taux d'évolution qui lui serait substitué.

L'indice de base est celui **1er trimestre 2017**, dont la valeur s'établit à **,125.90** et celui qui sert à la révision, est celui du même trimestre de chaque année de sorte que la révision doit être ainsi calculée :

$$\text{Loyer de base X} \frac{\text{IRL du trimestre concerné}}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

4 B – Charges récupérables

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de : **60.00 euros** et d'une régularisation annuelle.

4 F – Quittance

Le loyer se décompose comme suit :

Loyer	640.51 €
Provision pour charges	60.00€
Total mensuel	700.51 €

- Le locataire souhaite que la quittance lui soit transmise par email et donne à cet effet son adresse mail personnelle :
- Autre :

5 – Travaux

5 A – Transformation des locaux

Le locataire ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, le bailleur pourra :

- Soit accepter la restitution des locaux tel quel
- Soit exiger leur remise en état conformément à l'état des lieux d'entrée
- Soit exiger le versement d'une indemnité compensatrice

Si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du locataire.

5 B – Entretien et réparations des locaux

Le locataire devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.

5 C – Conditions d'exécution des travaux

Le locataire devra (sans préjudice de la convention conclue sur le fondement de l'article 17 e) de la loi de 1989), laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

5 D – Travaux d'amélioration ou de mise en conformité

Le cas échéant, 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 :

.....

6 – Garanties

6 A – Le dépôt de garantie

Le locataire verse : au bailleur à son mandataire

Qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de **Six cent quarante euros et cinquante et un euros 640.51 euros**, représentant un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Le dépôt de garantie ne sert pas à payer le dernier loyer. Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée. Il sera déduit du dépôt de garantie toute somme 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 le logement se situerait en copropriété, le bailleur pourra conserver une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour couvrir les charges en attente de leur liquidation, le solde du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de la copropriété. En cas de cotitulaire du présent bail le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux.

Si le propriétaire perçoit le dépôt de garantie, il est seul responsable de sa restitution. Le locataire devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation.

6 B – La garantie autonome

Néant

6 C – La caution

La présente location est garantie par Monsieur NGUYEN NGOC QUANG, né le 21/06/1965 à NEUILLY SUR SEINE

Demeurant 10 rue de MONTEVIDEO 75116 PARIS

en qualité de caution.

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, réparations et indemnités d'occupation pour une durée de 9 ans, à compter du **17/06/2017** ainsi **que pour ces deux premiers renouvellements ou deux premières reconductions, soit jusqu'au 16/06/2020**

Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de : **640.51.00 euros. Et les provisions pour charges à la somme de 60 euros à la date de la signature du bail. (Ces montants sont révisables tous les**

ans pour le loyer à la date anniversaire du bail et pour les charges, lors de la réception du décompte des charges réel et de la taxe foncière.)

6 D – Dégradation des locaux

Le locataire devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Le locataire accepte la grille de vétusté ci-annexée.

6 E – Assurance

Le locataire devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.

7 – Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat, y compris pour les périodes renouvelées.

8 – Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance en référé.

9 – Honoraires de location

Dispositions applicables

Article 5-1 de la Loi du 6 juillet 1989 : « I -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 fixées 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 fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la réalisation de la prestation.

Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué :

Zone « très tendue » Zone « tendue » Zone « non tendue »

Année de référence : 2017

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	12 € TTC
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	3 € TTC

Honoraires à la charge du locataire :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	276.00 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	69.00 € TTC

Honoraires à la charge du bailleur :

Honoraires d'entremise et de négociation	365.96 € TTC
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	276.00 € TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	69.00 € TTC

Taux de TVA actuellement en vigueur 20%.

Ces honoraires sont dus à l'agence CENTURY 21 Patrimoine 17.

10 – Autres conditions particulières

10 A - Jouissance des locaux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance, le logement devant respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

→ S'il s'agit d'un immeuble en copropriété :

En particulier, le locataire respectera les clauses du règlement de copropriété, dont il a reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions du syndicat de copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

→ S'il existe un règlement intérieur :

Il s'engage en outre à respecter le règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.

10 B - Visite des locaux

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le bailleur ou son mandataire visiter la chose louée, en vue de sa vente ou de sa relocation, chaque jour ouvrable, durant deux heures qui seront fixées par lui entre 10 heures et 19 heures.

10 C – Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution. En cas de désaccord sur l'état des lieux, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié. L'huissier avise les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Cet état des lieux devra être dressé en autant d'exemplaires que de parties inscrites au bail.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

La loi impose aux bailleurs la fourniture d'un détecteur de fumée et la vérification de son bon fonctionnement doit être effectuée lors de l'état des lieux ; l'entretien courant des détecteurs de fumée restant à la charge de l'occupant. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

10 D – Conditions particulières

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir (exemples : entretien d'une piscine, servitudes d'accès etc.)

.....
.....

10 E – Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

10 F – Election de domicile

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ.

11 – Annexes

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

Annexe 1 : Le cas échéant, des extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble.

Annexe 2 : Un dossier de diagnostics techniques comprenant :

DIAGNOSTICS	Date de réalisation
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	07/08/2014
Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)	07/08/2014
Le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)	07/08/2014
L'Etat des Installations Electriques et de Gaz (selon décret à paraître)	
Le cas échéant, L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)*	07/03/2017

* La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Annexe 3 : La notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale (arrêté du 29 mai 2015).

Annexe 4 : L'état des lieux établi à l'occasion du présent bail.

Annexe 5 : Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (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).

Annexe 6 : La grille de vétusté.

Annexe 7 : Le cas échéant, l'acte de cautionnement.

Annexe 8 : Le cas échéant, les justificatifs des travaux de mise ou remise aux normes ou des travaux d'amélioration si le logement était déjà aux normes.

Ces justificatifs peuvent concerner les travaux de mise en conformité avec les normes de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

Annexe 9 :

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.
Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Fait à *PARIS*, le **17/06/2017**

en 3 exemplaires.

Signature du bailleur ou de son représentant

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

Signature du locataire

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

➔ **Pour la caution :**

Signature de la caution

(Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »)

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Le locataire rembourse le coût de remise à neuf des éléments qu'il dégrade, minoré de la vétusté.

Catégorie d'équipement	Equipement	À partir de la date de mise en place de l'équipement neuf, le locataire doit 100% pendant une franchise de	Minoration annuelle après la période de franchise	Minoration maximum	
Sanitaire et chauffage	Mécanisme de chasse d'eau	1 an	20 %	80 %	
	Cabine de douche monobloc	2 ans	10 %		
	Robinetterie et accessoires		8 %		
	Bouche VMC		6 %		
	Chauffe eau (gaz et électrique)		4 ans		5 %
	Evier inox				
	Réservoir chasse d'eau				
	Cuvette WC				
	Bac à douche	5 ans	4 %		
	Evier en grès				
	Lavabo	5 ans	4 %		
	Baignoire (fonte et acier)				
	Radiateur (fonte et acier)				
Revêtements muraux	Peinture, papier	2 ans	18 %	90 %	
Revêtements de sols	Aiguilleté	2 ans	16 %	80 %	
	PVC en lés		8 %		
	PVC en dalles		6 %		
	Carrelage (sol et mur)	5 ans	4 %		
	Parquet (ponçage et vitrification)	2 ans	10 %		
	Parquet stratifié	4 ans	5 %		
Menuiserie et serrurerie	Store (intérieur et extérieur)	2 ans	10 %	80 %	
	Porte de placard		6 %		
	Meuble sous évier		10 %		
	Serrure et accessoires et quincaillerie		6 %		
	Menuiserie extérieure	5 ans	4 %		
	Porte palière et porte intérieure	4 ans	5 %		
	Volet et accessoires	4 ans	5 %		
Electricité	Appareillages	2 ans	6 %	80 %	
	Convecteur				
	Réfrigérateur				
	Plaque de cuisson				

Application : Un locataire reste 6 ans. Il a détruit le convecteur qui était neuf à son arrivée. Après les 2 ans de franchise, le convecteur perd pendant 4 ans une valeur de 6 % par an. La perte de valeur est de $4 \times 6 \% = 24 \%$. Le locataire doit 76 % de la remise à neuf.



CENTURY 21 GARANTIT LA PROTECTION DES INFORMATIONS PERSONNELLES

Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes pourront être saisies dans un fichier informatique pour assurer la gestion conformément à la norme simplifiée n°21 du 18 Décembre 2003 éditée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont destinées à l'agence pour la gestion, et à Century 21 France sous une forme anonymisée à des fins statistiques. Conformément à la loi du 6.01.78 modifiée par la loi n° 2004-801 du 6.08.04, chaque contractant, personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du dirigeant de l'agence, que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées.