



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

NICOLAS LANTERI
IMMOBILIER

05.56.06.06.06
05.56.69.46.89

lanteri-nicolas@orange.fr
www.lanterinicolasimmo.com

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale⁽¹⁾) / adresse électronique (facultatif)]⁽²⁾

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

NICOLAS LANTERI IMMOBILIER, EURL au capital de 20 000 €, dont le siège social est situé - 127 rue Jules Ferry - 33200 BORDEAUX, immatriculée sous le numéro de SIREN 523 814 192 au RCS de BORDEAUX, représentée par Monsieur Nicolas LANTERI, en sa qualité de, dûment habilité à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 33 063 2953, délivrée le 14 mars 2011 par la préfecture de la Gironde située à 2 Esplanade Charles de Gaulle 33000 Bordeaux

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Administrateur de biens obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par GALIAN - 89 rue de la Boetie 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 00097975202 ouvert auprès de CIC BORDEAUX CAUDERAN

carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par GALIAN - 89 rue de la Boetie 75008 PARIS, pour un montant de 1 100 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : France.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS - 19-21 ALLÉES DE L'EUROPE 92616 CLICHT CEDEX sous le numéro de police 120 137 405, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR

régulièrement mandaté à cet effet.

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des copreneurs, adresse électronique (facultatif)]
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

Appartement T4 en duplex comprenant une entrée, un séjour, une cuisine séparée aménagée, placards, WC. A l'étage un dégagement, 3 chambres, une salle de bain avec WC, placards. Un jardin, terrasse, une cave en sous-sol, un parking en sous-sol et une place en extérieur.

- localisation du logement : Hôtel De Lussy

192-206 Avenue de la République

Lot 103

33200 Bordeaux

- type d'habitat : immeuble collectif - immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : monopropriété - copropriété

- lot n° 0103 et représentant 268/10.000 tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :

avant 1949 - de 1949 à 1974 - de 1975 à 1989 - de 1989 à 2005 - depuis 2005

- surface habitable : 76.10 m²

- nombre de pièces principales : 4

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] Un jardin, terrasse.

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

- modalité de production de chauffage :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

S

ASB M

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- **B. Destination des locaux :**

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

Profession : _____

C. (Le cas échéant) 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° 334 Extérieur 6/10.000 tantièmes généraux

parking lot n° 59 Bat A- sous-sol 15/10.000 tantièmes généraux

cave lot n° 107 Bat B1-sous-sol 7/10.000 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. (Le cas échéant) Énumération 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) Équipement 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.]

S

ASG

Mm

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 : 08/07/2019

B. Durée du contrat : TROIS ANS ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) 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⁾ : 1080.00 € (mille quatre-vingt euros)

b) (Le cas échéant) 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 : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- 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].

S

ASB

Am

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

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 1078.33 €
- date de versement : 05/05/2019
- date de la dernière révision du loyer : 02/08/2018

2° Modalités de révision :

- a) Date de révision : 08/07
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1^{er} TRIMESTRE 2019

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 : 85,00 € (QUATRE VINGT CINQ EUROS)

- Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

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 : __/__/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) 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 copreneurs⁽⁸⁾ :

OUI - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €⁽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 1^{er} de chaque mois

-(Le cas échéant), lieu de paiement :

-(Le cas échéant) 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 copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :	1080.00€
Complément de loyer éventuel :	
Provisions/forfait de charges :	85.00€
Contribution pour le partage des économies de charges	

Assurance récupérable pour le compte du locataire :

Soit un total de : 1165.00€

F. (Le cas échéant) 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. (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 : _____ €

(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: 1080.00 € (MILLE QUATRE VINGT EUROS) [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. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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.

S

Pds

MM

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés 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 cotitularité 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.

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, notwithstanding 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. »

S

ASG

MM

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 : 9 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² 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 : 684.90 €
[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 : 228.30 €
[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 : 100.00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 684.90 €
[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 : 228.30 €
[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.

S

ASB

MM

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.

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.

S

ASG

MM

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.

14. Divers

- Les diagnostics manquants lors de la signature du bail seront remis au locataire dans les 15 jours qui suivent.
- Par mesure de sécurité et d'hygiène, il est formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération et VMC de l'ensemble du logement.

XI. AUTRES INFORMATIONS**A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} 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).

S

ASB

MM

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

S

ASG

MM

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 aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 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.

XII. 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 réclamé.

XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

Elles sont destinées au service **NICOLAS LANTERI IMMOBILIER** (indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).

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.

Le responsable du traitement des données personnelles est **NICOLAS LANTERI IMMOBILIER** (indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à LANTERI-NICOLAS@ORANGE.FR (indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

S

ASB

Mm

XIV. 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 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⁽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 (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⁽¹⁶⁾ ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

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 copreneurs 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 BORDEAUX, le 12/06/2019

EN TROIS EXEMPLAIRES

Mots nuls _____
Lignes nulles _____

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

SARL NICOLAS ANTONI
IMMOBILIER
127, rue Jules
33200 BORDEAUX
Tél : 05 56 06 13
RCS B 330 81 192

Lu et approuvé

Lu et approuvé

S

CHARGES RECUPERABLES

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987

Liste à annexer aux contrats de location

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987 (extraits)

Art. 2 Pour l'application du présent décret :

- Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

□

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 réparations ou fournitures 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 (*chiffons, graisses et huiles nécessaires*) et aux lampes d'éclairage de la cabine

- Menues réparations :

- de la cabine (*boutons 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.

□

1) Dépenses relatives :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la Santé Publique.

- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- à 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 :

- Exploitation et entretien courant :

- 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 motopompes et pompes de pulsards,
- graissage des vannes et robinets et réfections des presses-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 téés ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion,
- 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 pulsards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées,
- conduite de chauffage,
- frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,

PARAPHES

ASG MM

S

- entretien de l'adoucisseur, du détartréur 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.
- **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.

□

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES**Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire****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, des thermostats, nettoyage,
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
- contrôle de 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, boîtes à eau, allumage plézo-électrique, 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.

□

1) Dépenses relatives :

- à l'électricité,
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

3) Entretien de propreté : frais de personnel (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

□

*(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipement de jeux)***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, plate-bandes ou haies.

2) a) Exploitation et entretien courant :

- opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - les allées, aires de stationnement et abords,
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),
 - les aires de jeux,
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
- entretien du matériel horticole,
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

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

□

1) Dépenses de fournitures consommables :

- sacs en plastique et en papier nécessaires 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) Elimination des rejets : frais de personnel (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

□

1) Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.**2) Exploitation et entretien courant :**

PARAPHES




- 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'appareil fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3) Divers :

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.
- droit de bail (le cas échéant),
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de la présente liste, qui fait partie intégrante du contrat de location et ne peut donc en être dissociée.

PARAPHES

ASG Mm

S

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

Décret n° 87-712 du 26 Août 1987 Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION " ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES "

(Extraits du Décret n° 87-712 du 26 Août 1987)

Art. 1^{er} Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

A) Jardins privés :

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

B) Auvents, terrasses et marquises :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

C) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

- Dégorgement des conduits.

A) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

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

B) Vitrages :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D) Serrures et verrous de sécurité :

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

E) Grilles :

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

A) 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 revêtements 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.

B) 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 tâches et de trous.

C) 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 et remplacement de pointes de menuiseries.

A) Canalisations d'eau :

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

B) Canalisations de gaz :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

- Vidange.

D) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage plézo-électrique, 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 chasse d'eau.

E) Eviers et appareils sanitaires :

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

PARAPHES

ASG

M

S

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
- A) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :
 - Réfrigérateurs, machines 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.
- B) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.
- C) Graissage et remplacement des joints des vidoirs.
- D) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de la présente liste, qui fait partie intégrante du contrat de location et ne peut donc en être dissociée.

Fait à Bordeaux, Le 12/06/2009

Le BAILLEUR
"Lu et approuvé"

Le PRENEUR
"Lu et approuvé".

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

SARL NICOLAS LANTERI
 127
 33200 BORDEAUX
 RC3 BX 623 814 192

PARAPHES

ASG

Mm

