

**MAIRIE**  
**42330 CUZIEU**

# Contrat de location

**Locaux vides 54 Place de l'église 42330 CUZIEU**

Champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

**CONDITIONS PARTICULIÈRES****LE BAILLEUR**

Nom : Jean-François RASCLE, Maire de CUZIEU

Adresse : MAIRIE

Adresse2 : 10 ROUTE DE VEAUCHE

CP Ville : 42330 CUZIEU

Dénommé « **LE BAILLEUR** »**LA LOCATAIRE**

Nom : Mme BOURRON Karen

Téléphone : 06 12 12 10 08

karen.bourron@orange.fr

Dénommée « **LA LOCATAIRE** »**SITUATION, DÉSIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX****Adresse des locaux :**Adresse : **54 Place de l'église (Appartement de gauche)**CP Ville : **42330 CUZIEU****Consistance** **Appartement** Maison individuelle .....**Appartement de type F3 de 71 m<sup>2</sup> situé 54 Place de l'église à CUZIEU (42330), se composant**

- D'une cuisine ouverte sur séjour avec hotte et meubles de cuisine
- D'un escalier bois desservant l'étage
- D'un WC au rez de chaussée et un WC à l'étage
- D'une salle de bain avec radiateur sèche serviette et placard aménagé
- De 2 chambres avec placard aménagé

Chaudière collective fioul (Avec régularisation individuelle des consommations chaque année – **Relevé des compteurs effectué chaque année au 1<sup>er</sup> Mars – Régularisation sur le loyer de Mars**).

Ballon d'eau chaude électrique

Hall commun

**Dépendances** Garage Cour intérieure avec abri couvert**Numération des parties et équipement communs** Gardiennage Vide-ordures Eau chaude collective Interphone Espace(s) vert(s) Antenne T.V. collective Ascenseur Chauffage collectif (individualisé) Autres...**Destination exclusive des locaux loués – Occupation** Loué(e) à usage Professionnel, lié à l'exercice d'une fonction ou à l'occupation d'un emploi **Habitation principale** Habitation secondaire

JFR

**Montant des paiements**

	<i>Somme</i>	<i>en chiffres</i>	<i>en toutes lettres</i>
Loyer mensuel		<b>625.00 €</b>	<b>six cent vingt cinq euros</b>
Provisions mensuelles	Charges	<b>90.00 €</b>	<b>quatre-vingt dix euros</b>
Total mensuel		<b>715.00 €</b>	<b>sept cent quinze euros</b>

**Provisions sur charges comprenant : le chauffage au fioul, la redevance d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de la chaudière. Une régularisation sera effectuée chaque année.**

**Terme de paiement**

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 28 de chaque mois entre les mains du BAILLEUR.

**Révision du loyer**

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date.

L'indice de référence est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 à savoir 142.06

**Dépôt de garantie**

	<i>Somme</i>	<i>en chiffres</i>	<i>en toutes lettres</i>
Dépôt de garantie :		<b>625.00 €</b>	<b>six vingt cinq euros</b>

**LE CAS ÉCHÉANT, CLAUSES PARTICULIÈRES**

LE PROPRIÉTAIRE DISPOSE D'UN DROIT DE PASSAGE DU HALL D'ENTRÉE VERS LA COUR AFIN D'ASSURER L'ENTRETIEN ET LES INTERVENTIONS SUR LA CHAUFFERIE DE L'ÉGLISE.

LA LOCATAIRE S'ENGAGE À LAISSER LIBRE D'ACCÈS LA SORTIE DE SECOURS DE L'ÉGLISE (TRAVERSANT LA COUR INTÉRIEURE PUIS REJOIGNANT LA PLACE DE L'ÉGLISE).

LA LOCATAIRE S'ENGAGE ENTREtenir LES DÉTECTEURS DE FUMÉE – LE CHANGEMENT DES PILES EST À LA CHARGE DU LOCATAIRE.

LA LOCATAIRE S'ENGAGE À ENTREtenir LE HALL D'ENTRÉE ET LA COUR INTÉRIEURE PAR ALTERNANCE AVEC LE LOCATAIRE DU 2<sup>ème</sup> APPARTEMENT. LA MAIRIE EST RESPONSABLE DE L'ORGANISATION DE CE NETTOYAGE ALTERNÉ - EN CAS DE PROBLÈME NE PAS HÉSITER À CONTACTER LA MAIRIE.

LA LOCATAIRE PRÉVIENDRA LA MAIRIE POUR LA MISE EN ROUTE DE LA CHAUDIÈRE POUR LE CHAUFFAGE.

Il sera remis à la locataire 3 clés de type PASS porte entrée principale + deux bips de porte entrée principale + 3 clés de porte palière + 2 clés boîte à lettres – En cas de perte ou de casse, la locataire devra prévenir impérativement et le plus rapidement possible la MAIRIE. Dans ce cas, le renouvellement des clés sera effectué par la MAIRIE à la charge du locataire.

La MAIRIE fera réaliser chaque année l'entretien des installations de chauffage et de production d'eau chaude – la locataire devra permettre l'accès au technicien 1 fois par an. Cette prestation est effectuée par la MAIRIE pour le compte de la locataire.

**DURÉE ET RENOUVELLEMENT**

**Durée : 3 ans renouvelable** - Le contrat prendra effet le 15 mars 2024 pour se finir le 14 mars 2027.

La locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de trois mois.

**GARANTS SOLIDAIRES**

NÉANT

## CONDITIONS GÉNÉRALES



### I. LOYER

#### SON MONTANT EST INDIQUÉ DANS LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du Bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet.

Il sera révisé chaque année, automatiquement et de plein droit, sans que le Bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année à la date de signature de ce présent bail.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

### II. CHARGES

#### LEUR MONTANT EST INDIQUÉ DANS LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- des impositions et taxes qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement : redevance audiovisuelle, taxe d'habitation, ... (La redevance audiovisuelle et la taxe d'habitation sont dues annuellement et directement, auprès du Trésor Public, par le Locataire présent dans les lieux au 1er janvier de l'année).

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est défini dans les conditions particulières.

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

### III. DÉPÔT DE GARANTIE

#### LE CAS ÉCHÉANT, SON MONTANT SONT FIXÉS DANS LES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le dépôt de garantie est éventuellement versé par le Locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations.

Il sera restitué au Locataire en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que téléphone, électricité, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts, fourniture de la dernière facture d'entretien du ballon d'eau chaude datant de moins de 6 mois et remise des clés.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers loyers.

### IV. CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du Locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
  - indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location
  - reconnaître la portée et la nature de son engagement

Le Bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais,... : loi n° 98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le Bailleur est un Bailleur professionnel (art. L. 341-I du code de la consommation).

### V. SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655).

Ce dossier comprend :

- L'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; le Locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ; le propriétaire Bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat Locataire.
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-6 du code de la santé publique.

### VI. ÉTAT DES LIEUX

L'ÉTAT DES LIEUX EST ANNEXÉ AU CONTRAT.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. L'état des lieux établira notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du

logement décent précisées au chapitre VIII "Obligations du Bailleur" alinéa 1 ci-dessous (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

## VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

**Le Bailleur est tenu des principales obligations suivantes :**

1. Délivrer au Locataire un logement décent (les caractéristiques sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée.
3. Entretien les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire ne constituant pas une transformation de la chose louée.
5. Fournir gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

## VIII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

**Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :**

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce

dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le Bailleur. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.

6. Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : incendie, dégât des eaux,... Et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur.
11. Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-Locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
12. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
13. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
14. En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le Bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.

15. Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations de paiement des loyers, des charges et des contributions diverses au delinquant

Pour l'autorité compétente, le locataire, en tant que responsable personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au Bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)

16. Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

**IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et en plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentiel du présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au Bailleur à chaque période convenue.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le Bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

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

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le Bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

1. En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le

Rayés nuls : ..... mots / ..... lignes ..... chiffres

Locataire supportera une majoration de plein droit de dix pour cent sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2. En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du Locataire en application de l'une des clause résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au Bailleur de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

**X. TOLÉRANCES**

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

**XI. SOLIDARITÉ — INDIVISIBILITÉ — ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable "les Locataires",
- La Caution Solidaire,
- Les héritiers, ayants causes ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du Locataire bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.

Fait et signé à Cuzieu, en deux originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/02/2024  
Publication : 26/02/2024

Pour l'autorité compétente en délégation



**Le BAILLEUR ou son mandataire**  
Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

Le Maire,

Jean-François RASCLE



**La LOCATAIRE**

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

**La CAUTION**

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un  
exemplaire du présent bail pour lequel je me  
porte caution par acte séparé et annexé. »

NEANT