

CONTRAT DE LOCATION

Location de logement non meublé à usage de résidence principale

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

1. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- La **COMMUNE DE BRON**, ayant son siège place Weingarten, CS n° 30012 – 69671 BRON Cedex et représentée par son Maire, Monsieur Jérémie BREAUD habilité à cet effet par la Délibération du Conseil Municipal, n°20221214DEL47 du 14 décembre 2022,

désigné ci-après le **bailleur**,

-

désigné ci-après le **locataire**,

Il a été convenu ce qui suit :

2. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- 27 rue Guynemer - 69500 BRON, rez-de-chaussée, porte droite, logement n°79,
- Immeuble collectif
- Période de construction : 1957 - 1970
- Surface habitable : 63,14 m²
- Type : T3
- Autres parties du logement : néant
- Éléments d'équipement du logement : néant
- Modalités de production de chauffage : chaufferie collective au gaz
- Modalités de production d'eau chaude sanitaire : 1 cumulus électrique

B. Destination des locaux : usage d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : une cave en sous-sol

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : un parking

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : accès au droit à l'image par antenne TV et à la téléphonie et internet

3. 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 : 1^{er} septembre 2023

B. Durée du contrat : six ans

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

4. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

Montant du loyer mensuel : 318,75 euros

B. Charges récupérables

Modalité de règlement des charges récupérables : le chauffage et l'eau froide (Provisions sur charges avec régularisation annuelle)

Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : loyers : mensuel, charges : trimestriel
- Paiement à terme échu
- Date ou période de paiement : le mois suivant le trimestre échu, à réception de l'avis de paiement
- **Lieu de paiement :** Trésorerie Principale de BRON
- **Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :**
428,75 euros

Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

C. Modalités de révision :

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par application de la valeur moyenne de l'indice national INSEE du coût de la construction calculée sur quatre trimestres.

5. 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 : néant

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutif à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : néant

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutif à des travaux entrepris par le locataire : néant

6. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome :
dépôt de garantie correspondant à un montant de 239 euros – déjà acquitté

7. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est-à-dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A

défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

8. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

9. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

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

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur : gracieux
2. Honoraires à la charge du locataire : gracieux
3. Autres conditions particulières : néant

10. 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 : néant

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ; en cours
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

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

D. Un état des lieux entrant

E. Une autorisation préalable de mise en location : néant

F. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables : néant

A BRON, le 4/10/23,
Signature du bailleur



Signature du locataire

conformément au II de l'article 6 du décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020, les présentes dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

18