

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Obligations du locataire, Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail est tenu des obligations générales suivantes :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- jouir des lieux en bon père de famille, suivant la destination convenue, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers des tiers ; il s'interdit notamment d'exercer dans les lieux loués, toute activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement convenue aux présentes. En cas d'usage mixte, professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession ;
- 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, au mois de **janvier** 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 ;
- 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 ;
- laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- ne faire aucune transformation, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire ; à défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise immédiate des lieux en état, aux frais du LOCATAIRE. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance ;
- assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER CHAQUE ANNÉE par la remise au BAILLEUR d'une attestation. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène relatifs à son occupation, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées. Le LOCATAIRE devra, avant de libérer les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ;
- se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu communication et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes. Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les parties communes aucun objet et notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes ;
- 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. Il ne pas détenir, dans les locaux loués, de chien de première catégorie au sens de l'article 211-1 du Code rural ;
- pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser visiter les locaux loués pendant deux heures les jours ouvrables (ce, indépendamment du droit pour le BAILLEUR de pénétrer annuellement dans les lieux loués pour en vérifier l'état locatif). A défaut d'accord entre les parties, les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ;
- souscrire tout contrat d'entretien imposé par un texte légal ou réglementaire relatif aux équipements privatifs (chaudière, porte automatique, ...) ;
- système d'assainissement autonome : le LOCATAIRE devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés ;
- 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, au mois de **janvier** . 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 ;

- 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 ;
- ne pas utiliser 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 ;
- 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.
- 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 ;
- Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration. Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée. En outre, prévenir immédiatement le bailleur de la présence de parasites, rongeurs ou 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.
- interdiction de cession : le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués même à titre gratuit, sauf accord exprès du BAILLEUR.

B. Obligations du bailleur, de son côté le BAILLEUR est tenu :

- de remettre au locataire un logement décent 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 (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

C. État des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise et de la restitution des clés. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

D. Résiliation - congé

A l'expiration du délai de préavis applicable ou congé, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

E. Information spécifique amiante

- Parties privatives : un dossier amiante concernant les parties privatives du logement est tenu à la disposition du locataire, par le bailleur. Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.
- Parties communes : un dossier technique amiante concernant les parties communes de l'immeuble est tenu et mis à jour par le syndic de copropriété. Le locataire pourra en prendre connaissance selon les modalités de consultation prévue par le syndic. En cas de monopropriété de l'immeuble, le locataire pourra consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire sur simple demande écrite.

F. Déclarations du bailleur :

• le bien, objet des présentes, a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances ?

☐ OUI ☐ NON

• Le bien objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au bruit (zones aéroportuaires) visées par l'art L 147-5 du code de l'urbanisme :

☐ OUI ☐ NON

• Zone :

Conformément aux articles L.112-11 du code de l'urbanisme, le locataire est informé que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone de bruit telle que délimitée par un plan d'exposition au bruit des aéroports au sens de l'article L.112-6 du code de l'urbanisme.

• **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 :

• Le bien est actuellement occupé et le locataire en place a donné congé pour le :

Le bailleur s'engage à informer dans les meilleurs délais de tout retard dans la libération des lieux. En prévision de cet aléa, le locataire procédera aux diligences nécessaires à son emménagement dans les plus courts délais avant la date d'effet du présent bail.

G. Autres conditions particulières :