

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue au paragraphe Indexation.

IMPÔTS ET TAXES

Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, ainsi que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du bailleur.

GARANTIES

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie de [REDACTED] euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque [REDACTED]
ou
 de constituer une garantie bancaire de [REDACTED] euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque [REDACTED]

ÉTAT DES LIEUX

Etat des lieux d'entrée

Le bien apparaît répondre notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

Etat des lieux de sortie

Sans préjudice du paragraphe Entretien et réparations - Principes., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert pourra être désigné et aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra, pour sa part, effectuer pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se réfèreront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. À défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au Bailleur, mais qui sont dues par sa faute.

Ils comprennent notamment :

- Le nettoyage en général ainsi que celui des châssis et des fenêtres ;
- Le preneur s'engage à aérer le bien loué de manière régulière ;
- Le ramonage annuel des cheminées utilisées, notamment la VMC si présente ;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, de fusibles, de robinets et la purge des radiateurs ;
- L'entretien des installations sanitaires ;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées ;
- Le remplacement des vitres brisées ;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, des détecteurs de fumée ;
- En cas de panne des appareils électroménagers qui ne résulterait pas d'une usure normale, les réparations ou le remplacement par des nouveaux appareils sont à charge du Preneur. Le remplacement devra être fait par des appareils de qualité et de marque identiques ;
- Toute réparation suite à une dégradation apportée aux armoires, clinches, plan de travail, etc. et qui ne correspondrait pas à une usure normale due à la location.

Le preneur s'engage à remplacer toutes les ampoules ou piles qui ne fonctionneraient plus.

Le preneur s'engage à entretenir et à remplacer si nécessaire le filtre de la hotte de la cuisine équipée.

Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue au paragraphe Frais et charges.