

CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT VIDE

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Yves OMNES né le 7 octobre 1959, à GAP sis 29, avenue Georges Clémenceau à 06000 NICE

Ci-après dénommé le propriétaire

D'une part,

Et

Madame Dorothee BENNACEUR, née le 4 octobre 1945 à BRAUNSCHWEIG – Allemagne -

Si après dénommé le locataire

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le propriétaire loue au locataire qui accepte pour la durée et selon les conditions et clauses indiquées ci-dessous, un logement vide à usage de résidence principale.

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement destiné exclusivement à la résidence principale du locataire. Celui-ci ne pourra le destinée à un autre usage. Il ne pourra donc, notamment pas y exercer une activité professionnelle, même libérale. Si le locataire veut exercer une activité professionnelle il doit préalablement demander l'autorisation au propriétaire et obtenir son accord écrit.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DU BIEN LOUE

Description :

Adresse du logement : 3, chemin de Ruffy 1027 LONAY

Référencé Ilot 1.2 et 1.4

Type d'habitat : individuel

Surface habitable 500 m² environ

Nombre de pièces principales : 12

Chauffage individuel

Il est communiqué au locataire toutes les informations nécessaires pour connaître les modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Annexe au logement à usage privatif du locataire :

- une terrasse

- 3 places de garage parking

ARTICLE 4 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT



Le contrat prendra effet au 10 décembre 2016.

La durée du contrat est indéterminée – à vie.

ARTICLE 5 – ETAT DE LIEUX

Un état des lieux contradictoires doit être établi entre les parties avant l'entrée du locataire dans le logement. Un exemplaire de cet état des lieux est conservé par chacune des parties.

ARTICLE 6 - TRAVAUX

Travaux effectués avant la location :

Le propriétaire déclare avoir réalisé avant cette mise en location des travaux.

Travaux futurs :

Le propriétaire devra informer le locataire des travaux qu'il souhaite entreprendre par une notification en recommandée avec avis de réception ou remise en mains propres. Cette notification devra informer le locataire sur la nature des travaux et leurs modalités d'exécution. Le locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de ces travaux.

ARTICLE 7 - RESILIATION

A – PAR LE LOCATAIRE

Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré 3 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier ou par lettre remise en mains propres contre des charges. Il est rappelé que le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai du préavis. Le préavis pourra être réduit à un mois dans les cas prévus par la loi.

B – PAR LE PROPRIETAIRE

Non applicable

ARTICLE 8 - LOYER

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

- Le loyer mensuel du logement est fixé à 1 000 Francs Suisse hors charges.
- La provision mensuelle au titre du remboursement des charges sera de 200 Francs Suisse par mois.

Le loyer charge comprise correspond donc à la somme de 1 200 Francs Suisse.

Cette somme est payable d'avance le 5 du mois.

Ce loyer est payé chaque mois en espèce ou par virement.

Le paiement sera constaté par une quittance envoyée gratuitement par le propriétaire au locataire si ce dernier en manifeste le souhait.

ARTICLE 9 - REVISION

Le loyer est révisable tous les ans à la date anniversaire du contrat. La revalorisation est d'ores et déjà fixée à 1.2% annuellement.

ARTICLE 10 - CHARGE



Outre le loyer principal le locataire réglera au propriétaire une provision des charges récupérables conformément à la loi. Cette provision pour charge sera versée au propriétaire par le locataire au moment du versement du loyer et selon la même périodicité.

Les charges sont exigibles sur présentation d'un justificatif en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les provisions de charges feront l'objet d'une régularisation annuelle matérialisée par la communication des charges réelles engagées par le propriétaire au titre de l'exercice précédent. Un mois avant la régularisation, le propriétaire communiquera au locataire le décompte ainsi que le mode de répartition des charges. Pendant un mois à compter de l'envoi dudit décompte, le locataire peut accéder aux pièces justificatives produites.

ARTICLE 11 – QUITTANCES ET RECUS

Lorsque le locataire en fera la demande, le propriétaire lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel le propriétaire lui délivrera un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Le montant du loyer et des charges ne sera considéré comme réglé qu'après avoir été dûment encaissé, et ce en dépit de la délivrance d'une quittance.

ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est demandé par le propriétaire au locataire.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS DES PARTIES – CONDITIONS GENERALES

A – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire s'engage à :

- Remettre au locataire un logement décent. Le locataire pourra à tout moment demander au propriétaire la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence,
- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement sous réserve des conventions particulières prévues par la loi,
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières,
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués,
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée,
- En cas de mutation, transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau propriétaire, ainsi que le cas échéant, ceux du mandataire.

B – OBLIGATION DU LOCATAIRE



Le locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

- Occuper les lieux loués et en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui,
- Ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués, ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers, sans l'autorisation du propriétaire,
- Prendre à sa charge et exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils sont nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menus réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant.

ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, deux (2) mois après l'envoi d'un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- Défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges,
- Violation de la destination des lieux loués,
- Trouble anormal du voisinage constaté par voie judiciaire.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

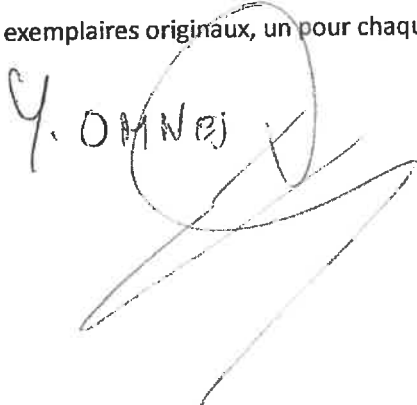
Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties font l'élection de domicile :

- Le propriétaire en son domicile sus-indiqué,
- Le locataire dans les locaux loués.

Fait à LONAY, le 10 décembre 2016

En deux exemplaires originaux, un pour chaque partie

Y. OMNES



DOROTHEA BENNACEUR

