

CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL D HABITATION

Le présent bail est consenti et accepté, sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie, savoir :

- 1° Ne pas changer la destination des lieux loués.
- 2° Tenir les lieux loués toujours garnis de meubles et de matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
- 3° Ne pouvoir céder son contrat de location ni sous-louer, même gratuitement, en tout ou en partie, en garni ou autrement.
- 4° Laisser visiter les jours ouvrables les locaux loués par le bailleur ou le syndic, leurs mandataires ou toute autre personne autorisée par eux, notamment tout huissier de justice requis pour effectuer des constatations, et donner libre accès au personnel chargé des relevés des compteurs.
- 5° Accepter, au cas où le bailleur ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic le déciderait :
 - la suppression des installations collectives de chauffage et d'eau chaude et leur remplacement par des installations individuelles ;
 - la modification de l'emplacement de la loge du gardien- concierge, ou éventuellement la suppression de ce service ;
 - l'établissement d'un auvent ou d'une marquise ou la couverture des cours.
- 6° Accepter la suppression d'ouvertures, de jours de souffrance ou de sous-sols, à la suite de travaux effectués par les propriétaires voisins.

RÈGLES D'OCCUPATION

- 7° Ne pas changer la distribution des lieux loués, ni y faire de travaux, transformations ou installations nouvelles sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire
- 8° s'assurer que les lignes et le compteur de l'appartement sont adaptés à la puissance électrique utilisée
- 9° Ne pas revêtir les murs et plafonds de papiers peints et peintures de couleurs et dessins hors du commun ni de matériaux formant relief ; ne rien y fixer par collage ou ruban adhésif
- 10° Ne pas coller de moquette ou tapis aiguilleté sur les parquets et carrelages.
- 11° Maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, ainsi que leurs accessoires et équipements, et en particulier, réparer et entretenir à ses frais, les portes, sonnettes, interphones commandant le portier-robot, alarme de sécurité, fenêtres (masticage des vitres compris), ciels vitrés, leurs ferrures et leurs grillages de protection, serrures, persiennes, volets, volets roulants, abat-jour, stores (et plus particulièrement leurs sangles, cordes et chaînettes) cuvette W-C. (manchons et tous appareillages), chasse d'eau, appareils sanitaires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, plaques chauffantes et fours, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, appareils de traitement d'eau (adoucisseurs), revêtements de sol, parquets (que le preneur devra faire vernir ou maintenir encaustiqués), carrelages (que le preneur ne pourra recouvrir de revêtements de sol sans l'accord écrit préalable du bailleur), vidoirs à ordures, et tous appareils ménagers (réfrigérateurs, cuisinières, séchoirs à linge, aspirateurs de fumée, machines à laver le linge, machines à laver la vaisselle, etc).
- Ne pas percer les plafonds pour la pose d'appareils d'éclairage ou d'ornementation lorsque l'immeuble est équipé d'un chauffage collectif incorporé dans les dalles béton séparant les étages.
- Ne pas percer (pour la pose de chevilles servant à la mise en place d'appareils accessoires par, exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence des W-C., salles d'eau et cuisine, ni les peindre.
- Veiller à ce que l'eau ne puisse s'infiltrer entre les revêtements muraux et les éviers, baignoires, bacs à laver, receveurs de douches et lavabos équipant l'appartement loué ; pour cela garnir tous interstices à l'aide du produit plastique adéquat.
- 12° Rembourser au bailleur ou à son mandataire, sur sa première demande, par des acomptes provisionnels à chaque échéance de loyer et le solde sur justification de facture, le coût de l'abonnement de vérification et d'entretien des appareils individuels de production d'eau chaude et de chauffage : chauffe-eau, chauffe-bains, générateurs à gaz ou électriques.
- Le preneur s'engage, au cas où le bailleur ou le syndic n'aurait pas souscrit un tel abonnement à en souscrire un lui-même auprès d'une entreprise spécialisée.
- Si l'immeuble est équipé d'une installation collective d'eau chaude et de chauffage central et si la fourniture du gaz pour les besoins des cuisines est assurée par abonnement forfaitaire collectif, le preneur, même s'il ne fait pas usage de cet équipement, se déclare d'accord pour rembourser au bailleur la quote-part lui incombant dans le coût de cet abonnement, et renonce à un comptage individuel de sa consommation de gaz.
- 13° Remplacer les vitres, verres de ciels vitrés, verrières, dalles et jours de sous-sols cassés : si les fenêtres sont équipées de doubles vitrages ou verres épais, ceux-ci devront être remplacés à l'identique.
- 14° Déboucher et réparer à ses frais, les éviers, appareils sanitaires, W-C., y compris leurs siphons. L'usage abusif de détersifs est dommageable pour les tuyauteries : il entraînera la responsabilité du preneur.
- 15° En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les éviers, lavabos et salles de bains, le preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait, et le bailleur ou le syndic se réservant au besoin de boucher ces appareils.
- Prendre, en outre, toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés : samedis et dimanches, ponts entre dimanches et jours fériés par exemple.
- 16° Faire enlever à ses frais, en cas de réfection des souches de cheminées, les antennes ou autres appareils à son usage et les faire remettre en place, après l'exécution des travaux ; faire déposer et remettre également à ses frais les tubages et aspirateurs non installés par le propriétaire.
- 17° Ne pouvoir exiger le remplacement des abat-jour, stores, persiennes et volets roulants destinés à la protection solaire si ceux-ci deviennent hors d'usage par défaut d'entretien.
- 18° supporter, lors même que leur durée dépasserait quarante jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte des locaux et appartements des étages supérieurs.
- Donner libre accès à l'architecte et aux entreprises chargées des travaux.

Tous les objets mobiliers, tentures, tableaux, appareils, agencements, machines, meubles fixes ou mobiles, matériels, matériaux et marchandises, tapis posés et cloués, revêtements de sol, etc., seront déplacés et replacés par les soins du preneur et à ses frais. Il en est ainsi en particulier pour les vitrines, placards muraux et agencements divers masquant une conduite d'eau, de gaz et d'électricité.

19° Laisser ramoner les conduits de fumée à toute réquisition du bailleur ou du syndic sans préjudice de son obligation personnelle de faire ramoner plus souvent, s'il y a lieu. Nonobstant les ramonages effectués par le bailleur ou le syndic, le preneur demeurera responsable des feux, incendies et explosions, selon les articles 1733 et 1734 du Code Civil.

20° N'utiliser les conduits de fumée que pour le seul usage auquel ils ont été destinés. Dans le cas où un tube métallique se trouverait placé à l'intérieur d'un conduit de fumée, en vue de permettre le chauffage au gaz, prendre toutes mesures de maintien en état de cette installation, dont le preneur supportera l'entière responsabilité.

Le bailleur se réserve la possibilité de supprimer l'usage d'un ou plusieurs conduits de fumée.

21° Procéder à l'aération et à la ventilation des lieux loués afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ; ne pas obstruer, même partiellement, les orifices de prises et évacuation d'air ; ne pas obstruer, même partiellement, les conduits de ventilation, n'y brancher aucun appareil et les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic ; nettoyer périodiquement les filtres d'entrée d'air, les orifices d'aspiration du dispositif de ventilation, les orifices de ventilation mécanique contrôlée afin d'éviter toute diminution de la circulation d'air, les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic.

22° Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. dans les parties privatives, aussi bien dans son appartement que dans ses annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

23° Si les lieux loués constituent un immeuble en totalité, le preneur :

- se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et de voirie concernant ledit immeuble au point de vue de la vidange, du curage de la fosse d'aisance, du ramonage, de l'enlèvement des ordures ménagères
- et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige ;
- assurera le parfait état d'entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et ne modifiera les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur ;
- procédera, chaque fois que cela sera nécessaire, au curage des canalisations et regards de visite et de décantation situés dans les abords de l'immeuble et dans le jardin ;
- assurera deux fois par an la taille des haies de clôture ;
- fera tailler par un homme de l'art les arbres qui s'y trouvent, remplacera ceux qui viendraient à périr ;
- ne déposera rien, ni ne fera aucune édification dans ce jardin.

RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

24° Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale de la copropriété ainsi qu'à tout règlement intérieur en matière de bonne tenue des immeubles

25° Ne rien déposer dans les cours, allées, escaliers, vestibules d'étages, couloirs de caves et de greniers.

26° Ne déposer dans les caves et les greniers aucun objet, meuble ou marchandise, ayant quelque valeur, en raison des risques de cambriolage ou de détérioration par les eaux.

27° De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets tels que parabole ou climatiseur, ne pas laisser s'écouler d'eau

28° Ne faire placer d'antenne d'émission et réception radiophonique privée et de télévision sur la couverture de l'immeuble qu'après avoir demandé l'autorisation écrite du bailleur et du syndic, cette demande devant être accompagnée d'un projet descriptif détaillé de l'installation. En outre, cette antenne devra être posée par un installateur qualifié suivant les règles de l'art et les prescriptions administratives : ses attaches de fixation devront être périodiquement vérifiées et remplacées chaque fois que cela sera nécessaire. A son départ, le preneur devra faire procéder à l'enlèvement de l'antenne.

Si cependant une antenne individuelle subsistait lors de l'entrée du preneur, celui-ci devra prendre toute mesure de maintien en état de cette installation et en supportera l'entière responsabilité.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages que cette antenne pourrait occasionner tant à des personnes qu'à des choses, notamment par sa chute, même si celle-ci est consécutive à une tempête ou grand vent exceptionnel.

Dans le cas où l'immeuble serait équipé d'une antenne collective de télévision, le preneur devra se raccorder à cette antenne et devra régler au bailleur sa quote-part légale des dépenses d'installation, puis d'entretien et de remplacement : il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic en cas de perturbations et défauts de la réception des émissions télévisées et radiophoniques.

Dans le cas où l'appartement bénéficierait d'un service collectif de vidéo communication (câble), le preneur devra rembourser au bailleur la part lui incombant dans la redevance annuelle due pour ce service.

29° Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne pas battre de tapis-brosses sur les paliers. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias, ni secouer à partir des balcons, loggias et fenêtres tant sur rue que sur cour et cela plus particulièrement au-dessus des vitrages d'éclairage des locaux du rez-de-chaussée.

30° Aucun bruit excessif, quelle qu'en soit la cause, ne doit être audible du voisinage

31° Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet. Leur interdire des allées et venues répétées dans les montées d'escaliers et halls d'entrée de l'immeuble. Les enfants, pendant leurs jeux, restent sous la garde de leurs parents qui demeurent responsables de tous dégâts et accidents dont leurs enfants seraient les auteurs

32° Ne pas avoir d'animal susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou les voisins, ou pouvant porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Tenir les chiens en laisse et les conduire pour leurs besoins jusqu'au caniveau de la chaussée en bordure de trottoir. Les chiens d'attaque, de garde et de défense doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure lorsqu'ils circulent dans les parties communes de l'immeuble. Les chiens d'attaque ne peuvent y stationner.

33° Ne jamais jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou de les dégrader, d'enflammer des débris ou de blesser les préposés à leur enlèvement : on devra emballer tout ce qui risque de salir les colonnes vide-ordures, ou de leur communiquer une mauvaise odeur.

Donner libre accès à l'entreprise chargée de leur débouchage.

34° Supporter les frais, sur sa boîte aux lettres et sur sa porte palière une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaque de l'immeuble, et faire également placer devant sa porte palière un tapis-brosse du même modèle que les autres tapis-brosse de l'immeuble.

35° Garer les bicyclettes et voitures d'enfants exclusivement dans les locaux ou emplacements réservés à cet effet.

36° Respecter à l'intérieur de l'enceinte du groupe immobilier les prescriptions du code de la route et ne jamais faire stationner de véhicules en dehors des emplacements prévus à cet effet. Le parking banal étant destiné à la desserte journalière du groupe immobilier, le preneur ne devra faire stationner temporairement qu'un seul véhicule.

37° se conformer aux prescriptions et injonctions relatives à aux règles de stockages des produits dangereux de l'article 129-4-1 du Code de la construction et de l'habitation

38° s'interdire, conformément à l'article 126-3 du code de la construction et de l'habitation d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en entravant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou en empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté (infraction punie de deux mois d'emprisonnement et de 3'750 € d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende).

RESPONSABILITÉS ET RECOURS

39° Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété de tout sinistre sous peine de dommages- intérêts et tout désordre.

40° D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la responsabilité du bailleur, comme celle du syndicat des copropriétaires, du syndic, de leurs préposés et mandataires, ne pourra être recherché à raison :

a) de toute défectuosité et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs (ascenseur, chauffage, ventilation mécanique, services eaux chaude et froide, antennes télévision, vide-ordures...);

b) des faits et gestes du gardien- concierge, employé d'immeuble, ou personnel d'entreprises chargées des services d'ordures ménagères et de propreté de l'immeuble;

c) des conséquences qui résulteraient de la remise par le preneur de ses clés au gardien- concierge ou employé d'immeuble ;

d) de toute conséquence de l'émeute, de l'attentat avec ou sans explosif, d'actes de vandalisme, de la force majeure (grêle, gel), du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles ;

e) de préjudice subi en cas de détériorations et de vols survenus tant dans les locaux loués que dans l'enceinte de la propriété (détériorations ou vols de véhicule ou de partie de véhicule, de bicyclette, voitures d'enfant, etc...), le preneur déclarant bien savoir qu'aucune surveillance de l'immeuble n'est assurée ;

f) de pertes, avaries et dégâts causés dans les locaux loués à tous biens meubles : installations, aménagements, agencements, mobilier, vêtements, tapis et pièces de collection, appareils sanitaires et de cuisine, etc... et en cas de location à usage professionnel, appareils, instruments, livres et archives, etc... et cela quelle qu'en soit l'origine, en particulier en ce qui concerne les dégâts d'eau par infiltration à travers la toiture et par les fenêtres ou portes-fenêtres ainsi que par refoulement ou rupture du réseau d'égout ou infiltration souterraine dans les caves.

ASSURANCES

41° Contracter une assurance pour l'ensemble des risques d'incendie, d'explosion, de dégâts par les eaux et des actes accomplis par lui-même, les membres de sa famille et les personnes vivant à son foyer pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur ou de son mandataire, du syndicat des copropriétaires, des occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui le preneur déclarera expressément les renoncements à recours énoncées à l'article 38 ci- avant. Le preneur s'engage à remettre au bailleur, lors de la remise des clefs de l'appartement, et chaque année, une attestation d'assurance.

42° Rembourser toute surprime d'assurance résultant de son occupation.

CONGÉ - SORTIE - VISITE DES LIEUX

43° Laisser visiter les locaux loués deux heures les jours ouvrables pendant toute la durée du préavis.

Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.

44° Souffrir l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur pendant cette même durée.

45° Payer le dernier terme du loyer et les charges un mois avant son départ. Justifier du paiement de ses impôts et faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse dans le même délai.

46° Laisser, à la fin du bail, sans indemnité, les embellissements et améliorations quelconques, ainsi que tous les agencements, aménagements et installations qui ne pourraient être enlevés sans dégradations, notamment les verrous, serrures de sécurité et blindage de la porte d'entrée de l'appartement : le bailleur se réserve le droit, dans le cas où le preneur aurait transformé les locaux loués et leurs équipements sans son accord exprès et écrit, d'exiger du preneur la remise des locaux loués et équipements en leur état primitif.

47° Vérifier, à la fin du déménagement du mobilier, qu'aucune dégradation, dont il reste responsable, n'a été causée à l'ascenseur et aux parties communes de l'immeuble.

48° Rendre les clés et tout dispositif de commande à distance des lieux loués et leurs dépendances (caves, greniers...) au bailleur ou à son mandataire à l'exclusion de toute autre personne, après les avoir vidés de tous meubles et objets et les avoir convenablement nettoyés.

49° Immédiatement avant la remise des clés, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties : pour permettre la vérification du bon état de l'installation électrique, le courant ne devra pas avoir été coupé et tous les points d'éclairage seront munis d'ampoules "les douilles constituant le support des ampoules doivent être maintenues en place en raison de leur caractère d'immeubles par destination".

RETARD DE PAIEMENT DES LOYERS ET DES CHARGES À LEUR ÉCHÉANCE

50° Régler au bailleur à titre de clause pénale visée par les articles 1152, 1226 et suivants du Code Civil :

- si le bailleur a adressé au preneur un rappeï par lettre simple, une indemnité égale à vingt fois le coût de l'affranchissement postal
- si le bailleur a adressé au preneur un rappel par lettre recommandée, une indemnité égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal

- si le bailleur a fait intervenir un huissier et plus généralement a exercé des poursuites par voie judiciaire, une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues, cela en sus des frais répétables, intérêts de droit et application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

CONDITION SUSPENSIVE

51° Le présent bail est soumis à la condition suspensive de la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant. En conséquence, toutes les sommes versées par le preneur à l'occasion de la signature du présent bail sont, de convention expresse, considérées comme des consignations en compte et à valoir sur les dépôts de garantie, loyers, acomptes sur charges, et dans Cet ordre, et seront soit imputées sur les sommes dues à ces divers titres si le bail prend effet, soit restituées au preneur si la condition suspensive est réputée défailli.

Si cette libération n'était pas intervenue à la date d'effet du présent bail telle qu'elle est stipulée à la clause «Durée», les parties conviennent d'ores et déjà que la date d'effet du bail sera reportée au lendemain de la libération des lieux par le précédent occupant, sans toutefois que ce report puisse excéder un mois, sauf prorogation amiable ultérieure.

Si la condition suspensive n'est pas réalisée à la date limite ci-dessus définie, elle sera réputée défailli conformément à l'article 1176 du Code Civil. Dans ce cas, le présent bail sera considéré comme n'ayant jamais existé, et les sommes consignées par le preneur lui seront restituées, dans un délai maximum de quinze jours, chaque partie se trouvant ainsi déchargée de toute obligation à l'égard de l'autre.

CLAUSE RESOLUTOIRE

52° Il est expressément convenu qu'en cas de défaut d'assurance du preneur un mois après un commandement de respecter l'article 51 du présent bail resté infructueux, qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges dûment justifiées et deux mois après un commandement de payer demeuré sans effet, ainsi qu'en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Si le preneur se refusait à quitter les lieux loués, le bailleur pourra obtenir son expulsion par simple ordonnance de référé. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire jouera au profit du bailleur, s'il l'entend, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

FACULTÉS DE RÉSILIATION DU BAIL PAR LE PRENEUR

53° Le preneur peut résilier le bail à tout moment en respectant un préavis de trois mois : il devra pour cela prévenir le bailleur ou son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par la signification d'un acte d'huissier.

Le preneur peut en outre résilier le bail en respectant un préavis de un mois seulement en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Le congé ainsi donné par le preneur doit toujours être accompagné du congé donné par son conjoint.

En cas de PACS, le congé doit être donné par l'un et l'autre des partenaires ;

En cas d'indivision, le congé doit être donné par tous les indivisaires ;

En cas de colocation, le congé doit être donné par tous les colocataires.

A défaut, en cas de congé donné par un seul, celui-ci restera solidairement responsable des loyers et charges avec le conjoint, le partenaire, l'indivisaire ou le(s) colocataire(s) jusqu'à restitution des lieux.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ÉLECTION DE DOMICILE

53° Les parties conviennent qu'en cas de litige la juridiction compétente sera celle du lieu de situation de l'immeuble. Pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs aux lieux loués (notamment d'éventuels appels en garantie), le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le bailleur fait élection de domicile dans les bureaux de son mandataire.

Le

Le bailleur en la personne de son mandataire

Le preneur