

Bail civil

NON SOUMIS AU TITRE 1er DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR :

Nom et prénom, ou dénomination : **Patrice Métais & Sibille Gudemann**

Adresse : **45, rue de Sargé, 72000 Le Mans**

Adresse électronique (facultatif) : **s.guedemann@yahoo.fr**

Téléphone (facultatif) : **06 27 88 01 58**

Dénommé(s) ci-après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

LE(S) LOCATAIRE(S) :

Nom et prénom, ou dénomination : **SAS TCM**, immatriculé au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro **951019645**

Adresse : **41, place de la République, 72000 Le Mans**

Représentée par : **son Président, M. Guillaume ADOLPH**, né le **08/08/1978** à **Chambray-les-Tours**

pour y loger son salarié, **M Tony Rezé**, né le **17 juillet 1984** au **Mans (72000)** en **qualité de Chef de cuisine**

Dénommé(s) ci-après « **LE LOCATAIRE** », (au singulier)

Ensemble dénommés les « **Parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

MONTANT DES PAIEMENTS :

Loyer hors charges : **625,00 €**

Charges locatives : **25,00 € (TOM et eau froide)**

TOTAL MENSUEL : 650,00€

Dépôt de garantie : **625,00 €**

6A

DESIGNATION DES LOCAUX

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

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DU LOGEMENT :

Appartement

Adresse : 35, rue Laroche

CP : 72000

Ville Le Mans

Étage : RDC

Cave : néant

Parking : néant

Type d'habitat : Immeuble collectif (appartement) Immeuble individuel (maison)

Régime juridique de l'immeuble : Copropriété Mono propriété

Surface habitable : 60 m²

Nombre de pièces : 3

Description du bien loué : Appartement T3

Autres parties du logement : jardin

Modalités de production de chauffage : Individuel Collectif

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle Collective

Il est ici précisé que le bailleur met à disposition à titre gratuit du locataire l'électroménager propre et en état de fonctionnement, ce qui implique que si un défaut apparaît, le propriétaire ne sera pas contraint au remplacement ou réparation de celui-ci.

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :

Loué(e) à usage exclusif d'habitation principale

DUREE ET RENOUVELLEMENT

Durée de contrat : 1 année(s) reconductible par tacite reconduction par période de : 3

Date de de prise d'effet du contrat : 06 janvier 2023

Date de fin du contrat : 05 janvier 2026

ASSUREUR MULTIRISQUE (LOCATAIRE)

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du BAILLEUR (Cf. Notice d'information rubrique 2.2.).

S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

Le BAILLEUR doit remettre une copie du contrat d'assurance au LOCATAIRE lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements.

Au cours du bail, le LOCATAIRE peut provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour son compte dans les conditions prévues par l'article 7g de la loi du 06/07/1989, en lui fournissant une attestation d'assurance. Le BAILLEUR s'engage alors à résilier le contrat souscrit pour le compte du LOCATAIRE dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le BAILLEUR demeure récupérable auprès du LOCATAIRE.

GARANTS SOLIDAIRES

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution :

Nom et prénom, ou dénomination : Rezé Tony
Adresse : 35, rue Laroche, 72000 Le Mans
Adresse électronique (facultatif) : tony.reze72540@gmail.com
Téléphone (facultatif) : 06 75 15 84 09

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de 9 ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer s'élevant à la somme de 650,00 euros. Par mois.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent contrat de bail.

LE LOYER

LE LOYER :

Il est payable d'avance avant le 4 de chaque mois.
Le loyer est de (voir Conditions financières) HORS CHARGES

LE MODE DE REGLEMENT DU LOYER : virement bancaire

Credit Agricole , Republique , Le Mans
Intitulé du compte : M. METAIS OU MLE GUEMANN, 45 RUE DE SARGE, 72000 LE MANS

IBANFR76 1790 6001 1296 3726 3913 773

Code BIC - code SWIFT AGRIFRPP879

LA REVISION DU LOYER :

Indice de référence pour la révision du loyer : 3 trimestre 2023 Valeur : 141,03

Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du présent contrat.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le BAILLEUR est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le BAILLEUR manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an sus-indiqué, cette révision de loyer prendra effet à compter de sa demande.

LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir Conditions financières). Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opérera chaque année. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le LOCATAIRE verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à la somme de (voir Conditions financières).

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le LOCATAIRE du paiement du loyer et des charges aux dates fixées au présent contrat.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt

de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le LOCATAIRE de sa nouvelle adresse.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements électricité, gaz, téléphone, internet, exécution des réparations locatives, ménage et remise des clefs.

Dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai de **trois mois sans motif**.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- afin de réduire les charges le locataire entretien régulièrement (1x par semaine) le couloir et sort les poubelles les jours adéquats
- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire

entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz...*) et en justifier à première demande le BAILLEUR.

- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (*définies par le décret N° 2002-120*). Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.

- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer 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 ;
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Entretien régulier du jardin, (tonte, taillage des arbres)

De façon générale, l'entretien et la maintenance du logement en bon père de famille (nettoyage des siphons, chasse d'eau, graissage des gonds, changement des joints de robinetterie...)

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. 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.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu minimum la somme de forfaitaire de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution. Si l'état global nécessite une intervention conséquente, un devis qui pourrait dépasser le montant de la caution. Ce devis sera présenté au locataire avant les travaux de ménage.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le 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, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Le LOCATAIRE accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée ci-dessus.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

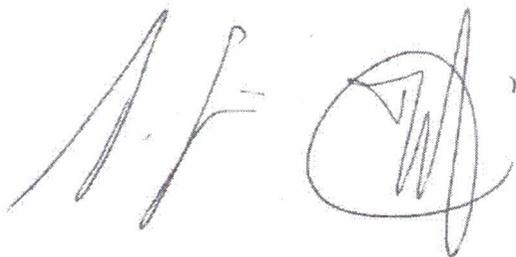
Les annexes font parties intégrantes du présent contrat :

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Inventaire et état détaillé du mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clefs au LOCATAIRE).
- Le cas échéant, acte de caution solidaire. Nom de la caution : Rezé Tony
- Dossier de diagnostic technique DPE
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.

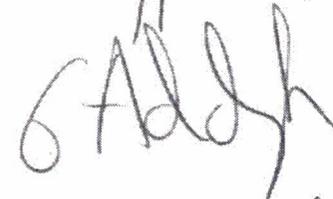
FAIT À LE MANS, LE 6 JANVIER 2024 EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

« lu et approuvé »



LE(S) LOCATAIRE(S)
« lu et approuvé »

lu et approuvé


Etat des lieux T3 RDC 35, Rue Laroche, 72000 Le Mans

contradictoire à annexer au contrat de location.

État des lieux - d'entrée

Nom et adresse du bailleur : **Métais Patrice et Sibille Gudemann, 45, rue de Sargé 72000 Le Mans**

Nom du ou des locataire(s) : Rezé Tony

Nouvelle adresse (si sortie) :

Relevé du compteur EDF : HC / HP

EAU : charges collectives

TB : Très bon état - **E** : Bon état - **M** : état moyen - **D** : défraîchi

Sanitaires :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lavabo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avec bouchon
Miroir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
W-C	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Robinetterie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Éclairage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 ampoules
Radiateur(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 étagères (1 avec 3 planches, 1 avec une planche)

Cuisine :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 ampoule + luminaires 3 ampoules
Robinetterie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Radiateur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foyer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres					Canne velux & détecteur fumé & fiche description 2 meubles hauts Il est ici précisé que le bailleur met à disposition à titre gratuit du locataire l'électroménager propre et en état de fonctionnement, ce qui implique que si un défaut apparaît, le propriétaire ne sera pas contraint au remplacement ou réparation de celui-ci.

Salle à manger ::

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Radiateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Penderies	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1x4 étagères & 1x 4 étagères & 2 déshumidificateurs avec recharges
Eclairage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 ampoule
Autres					Coin cheminé droit cassé, crochet gauche manque, porte d'entrée peinture part proche de la poignée et en haut

Salon					
	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Canne volet ancienne
Mur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Penderies	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1x4 étagères & 1x3 étagères & 2 déshumidificateurs
Radiateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 ampoule
Autres					Tour de cheminé dégradé, porte séparatrice se ferme mal

Chambre :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 clous, peinture part à certaines endroits
Mur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Coté mur intérieur rayure par terre
Plafond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Radiateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 ampoule
Autres					Plinthes abîmés, plinthe à l'entrée droit manque Dressing sur mur cuisine
Exterieur					
	TB	B	M	D	Commentaires
Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propre
Appentis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pelouse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En état
Boite aux lettres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres					3 arbustes + fonte effectuée

Fait au Mans, le

6.1.2024

Clefs remises ce jour le

2 Clés d'entrée commun « Fossier » K950013 501667

2 Clés porte entrée « Salle à manger »

1 Clé (verte) porte entrée « Salon »

2 Clés de boite aux lettres

2 clé porte jardin

Signature du bailleur

Signature du ou des locataires

Patrice Métails

Sibille Gudemann

Rezé Tony





premier loyer paye debut octobre 2025 pour le
mois de septembre 2023 (mois échu)

BAIL D'HABITATION de Anaïs Virginie Legret

LOI DU 23.12.1986
LOI DU 06.07.1989
LOI DU 29.07.1998
LOI DU 13.12.2001
LOI n°2008-111 du 8 février 2008
Article R 353-90 (Convention APL)

I. CONDITIONS GENERALES

1. DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée égale à trois ans.

Un bail d'une durée inférieure à trois ans mais supérieure à un an peut être consenti par une personne physique ou une société civile familiale pour des raisons professionnelles ou familiales justifiées au contrat. Lorsque l'évènement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2. CONGE

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré en respectant un préavis de trois mois courant à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte, ramené à un mois en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci après, dûment énoncés dans l'acte :

- reprise des lieux au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;
- vente des lieux
- motif légitime et sérieux, notamment inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989

2. RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial (3 ans).

3. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur.

L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

4. ABANDON DU DOMICILE, DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

5. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- D'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe eau, l'entretien des canalisations, etc.
- De ne faire **aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable** et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- **De ne pouvoir ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.**
- D'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- **De laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables en cas de vente ou de nouvelle location.**
- De respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- **De s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai de un mois suivant un commandement demeuré infructueux.**
- De renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenues.

6. MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers, selon l'article 35 de la loi du 26 juillet 2005, qui indique que l'indice de référence des loyers se substitue à l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. L'indice de référence des loyers entre en vigueur le 1 septembre 2023. Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant. Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'engage à effectuer.

7. CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites « récupérables » dont la liste est fixée par décret en conseil d'État.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

8. DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il ne peut excéder un (1) mois de loyer du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêts. Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans **les deux mois de son départ** effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie du au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

Celui-ci est exigé pour compenser d'éventuelle dégradation constatée lors de l'état des lieux sortant (voir 5 d). Selon la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 articles 22 et suivants il peut néanmoins être exigé un montant supérieur à en fonction des coûts évalués des rénovations.

9. CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1^{er} septembre 1994 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de la révision, le cas échéant, - reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

10. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passés le délai d'un mois.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

11. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès la première mise en demeure, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera du par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

Encas de résiliation du bail aux torts du locataire ; le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

12. ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, aux frais de la partie défaillante.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Voir Annexe.

13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur élit domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

14. FRAIS ET HONORAIRES

A titre de participation aux frais et honoraires de rédaction des présentes et d'état des lieux le bailleur facturera en fin de bail au locataire une somme forfaitaire dont le montant est défini dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

II. CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M Métais Patrice et Sibille Güdemann
45, rue de Sargé
72000 Le Mans

Ci après dénommée «le bailleur »,

et

Madame Anaïs Virginie Legret
Née le 15/10/2003
Demeurant La Haute Porte, 72400 Villaines la Gonais

Ci après dénommé(e) «le locataire»,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

- Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

1. DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS

Appartement sis à : Le Mans 72000

Rue : 35, Rue Laroche

Appartement, Type : T2 1^{er} étage

Parties – Equipements
Accessoires d'usage commun : **Boîte aux Lettres**

Destination des lieux loués : **Habitation principale exclusive.**
Le preneur s'interdit dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

2. DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

D'une durée de **TROIS ANS**, le contrat de location

Prendra effet le : le 2 septembre 2023

Pour se terminer le : le 2 septembre 2026

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi du 6 juillet 1989 complétée par les lois des 21 juillet 1994 et 29 juillet 1998. La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire actuel, et en cas de non départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommage – intérêt, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition.

3.

CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent contrat est accepté aux conditions générales énoncées plus loin et aux prix, charges et conditions suivantes :

Loyer mensuel net initial : 393.00 € Trois cent quatre-vingt-un Euros
Provision sur charges : 20,00 € vingt-cinq euros
Provision sur Frais de Bail : 0.00 € Néant - Gratuit
LOYER MENSUEL : : 413.00 € quatre cents et un Euros

LOYER PAYABLE le mois échu au plus tard le 3 du mois suivant de **CHAQUE MOIS** avec attribution directe de l'**Allocation Logement (sauf accord explicite)**, s'il y a lieu et **VIREMENT BANCAIRE PERMANENT ETABLI AU PROFIT DU COMPTE DU BAILLEUR** pour le complément.

Intitulé du Compte : M. METAIS OU MLE GUDEMANN
45 RUE DE SARGE
72000 LE MANS

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17906	00112	96372639137	73

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1790 6001 1296 3726 3913 773

Code BIC (Bank Identification Code) - Code **swift**:

AGRI-
FRPP879

Révision du loyer :

Le loyer sera révisé chaque année le : **2 septembre**

Et pour la première fois le: **2 septembre 2024** comme indiqué aux conditions générales.

L'indice de référence étant celui du: **2eme TRIMESTRE 2023**

Dont la valeur est de: **140,59**

La provision sur charges sera recalculée chaque année selon l'état provisionnel des dépenses de la copropriété.

la Taxe aux ordures ménagères

Elle est incluse dans les charges mensuelles.

Dépôts de garantie

Le dépôt de garantie pour l'appartement est fixé à : 393.00 € Trois cent quatre-vingt-treize euros et zéro cents, correspondant à un mois de loyer net.

4. JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

Le montant du loyer social pour la zone B2 a été fixé selon l'Article 1 / CCH : R.302-29) le montant maximal est fixé à **8.89 €** (valeur au 1/01/2023) par m² de la surface utile (44.45 m²) et moitié de la surface des annexes pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant au organismes d'habitation à loyer modéré.

Les charges correspondent au montant prévisionnel de la consommation d'eau au prorata de la surface. Par défaut les communs du 1^{er} étage (escalier et palier) sont entretenus régulièrement par le locataire de l'appartement décrit dans ce bail pour garantir un niveau de charge très faible.

5. CLAUSES EXPRESSES

A/condition suspensive :

L'exécution des présentes et leur suite est suspendue à l'accord de cautionnement de, donné au titre de cautionnement solidaire. Cette garantie, intervenant par acte séparé des présentes devra être fournie au bailleur lors de l'entrée dans les lieux et au plus tard dans le mois suivant la conclusion du bail. A défaut les présentes seraient réputées nulles et non avenues, le locataire démuné de tout titre contractuel ne pouvant plus dès lors prétendre à rester dans les lieux, et ce sans pouvoir invoquer le moindre préjudice.

B/police d'assurance:

A la signature des présentes le locataire devra fournir le justificatif prouvant que l'appartement a été assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable de même chaque année à la date anniversaire de son entrée dans les lieux.

La non production de l'attestation d'assurance entraîne la résiliation du bail dans les conditions définies à l'article 12 des conditions générales du bail.

C/frais de tenue de dossier :

Tout retard dans le règlement des loyers ou tout rappel à l'ordre sur les conditions d'occupation de l'appartement sera facturé sur les bases suivantes:

- **3 euros** pour toute lettre de rappel,
- **19 euros** pour une mise en demeure,

En outre, ces frais de base seront majorés de **8 euros** supplémentaires en cas d'envoi de courrier en recommandé avec avis de réception.

D/barème des dégradations courantes: (liste non exhaustive)

-trou dans une porte	39 euros ou devis,
- trou dans un mur	3 euros,
- trou dans un revêtement de sol	25 euros,
- joint robinet ou sanitaire	8 euros,
- fuite chasse d'eau	8 euros,
- mécanisme chasse d'eau	35 euros,
- sanitaire ébréché ou fendu	35 euros ou devis
- ménage	25 euros par pièce
- interrupteur abîmé	20 euros
- prise ou poignée abîmée ou cassée	20 euros
- verrou abîmé ou clé perdue	52 euros ou devis
-Replanter le gazon	200€ ou devis
-store ou volet selon devis, bris de vitre selon devis, carrelage (mur, sol) reprise selon devis, autres dégradations selon devis.	

E/engagements réciproques :

- **LE LOCATAIRE** s'engage à signaler au bailleur toute modification pouvant survenir dans sa situation personnelle et/ou professionnelle de nature à altérer l'état de solvabilité déclaré en vue des présentes, et ce dans le mois suivant la production de l'événement modificatif. De même pour la caution toute modification de situation et ou changement de responsabilités professionnelles seront signalées au bailleur, dans le même délai.

L'ensemble de ces déclarations seront faites par LRAR au domicile du bailleur, celui-ci restant seul juge de l'adéquation de la situation modifiée aux critères de solvabilité retenus pour rester dans les lieux. Enfin toute modification de numéro de téléphone filaire et ou portable sera également signalé dès sa production.

- **LE BAILLEUR** pour sa part, remettra en location l'appartement dès que le locataire aura signalé sa date de départ, les deux parties s'engageant à faire leur possible pour relouer pendant le préavis, dans ce but le locataire s'efforcera d'être présent tous les jours de 18 H à 20 H pour faciliter les visites.

F/ départ en cours de mois :

Tout mois entamé est du et sera retenu sur le dépôt de garantie s'il n'a pas été acquitté lors du départ du locataire. Le calcul du loyer prorata temporis ne sera effectué que si un nouveau locataire est entré le jour même du départ du locataire signant les présentes.

G/ réitération de la clause pénale :

Le locataire reconnaît expressément avoir pris connaissance du contenu de la clause pénale visée à l'article 13 des conditions générales et en avoir pleinement mesuré la portée. En conséquence, cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès la première mise en demeure, il sait que le bailleur lui réclamera en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes qui lui seront dues.

En outre il reconnaît avoir compris qu'en cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera du au bailleur une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

Enfin en cas de résiliation du bail à ses torts, il sait que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

6, SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. Notamment en cas de départ d'un colocataire en cours de bail, il ne sera pas établi d'état des lieux de sortie, ni procédé au remboursement d'une partie du dépôt de garantie.

Le bailleur laisse aux colocataires le soin de régler cette question entre eux.

- **L'état des lieux sera fait le 2 septembre 2023, à la prise de Possession du logement.**
- **Une présentation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera faite.**

SIGNATURES

CONTRAT DE LOCATION composé de 8 Pages

A Le Mans le 2 septembre 2023

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, 1 REMIS A CHAQUE PARTIE.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'a pas été établi au jour de l'acte.

Le bailleur (lu et approuvé)
Patrice Métais Sibille Gudemann

La locataire (lu et approuvé)
Anaïs Legret


lu et approuvé


Lu et approuvé


Etat des lieux T2 1^{er} étage 35, Rue Laroche, 72000 Le Mans

contradictoire à annexer au contrat de location.

État des lieux - d'entrée
- de sortie



Nom et adresse du bailleur : **Métais Patrice et Sibille Gudemann, 45, rue de Sargé 72000 Le Mans**

Nom du ou des locataire : Anaïs Legret

Relevé du compteur EDF : **3753 HP**

EAU : charges collectives

3769 HC

TB : Très bon état - **E** : Bon état - **M** : état moyen - **D** : défraîchi

Sanitaires :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huissierie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	Peinture bleue à coté fenêtre, trace plafond(rouillé), vis au-dessus de toilettes
Sol	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lavabo	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Douche	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Joints noirs, traces de calcaire sur tuyau
W-C	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Robinetterie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une ampoule
Radiateur(s)		x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marche quand lumière est allumée
Autres)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RAS

Ne fonctionne plus

Cuisine :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huissierie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	Vis à coté placard, 2 clous coté lévrier, plinthe avec traces noir
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	Avec traces
Plafond	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trace peinture qui part
Eclairage	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plafonnier, 3 ampoules
Robinetterie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bouche un peu
Radiateur		x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Evier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Autres					Deux meuble hauts cuisine Frigo fonctionne 2 Plaques électriques

*→ 1 plaque électrique
~~Frigo ne s'allume plus.~~
RAS*

Salon

	TB	B	M	D	Commentaires
Huissierie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Porte placard voilée

Mur	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	
Plafond	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Penderies	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Radiateur	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plafonnier avec 4 ampoules
Autres Dressing-couloir					-étagère avec tringle, lumière (une ampoule) -vieille tapisserie avec des trous dans le mur, vieux lino, seuil entre salon et dressing abîmé Fibre installée Robinet Lave linge Fissure de la tapisserie 40 cm dans Logia à droite Meuble en dessous de la fenetre

Chambre :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huissierie	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Store joint en bas abîmé, Bloc plastic cassé
Mur		x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sol		x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelques traces de peinture
Plafond	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Repeint fin 2022
Radiateur		x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plafonnier avec 4 ampoules
Autres					Tringle à rideau Placards décoration ancienne, non refait Poignée extérieure en plus Pierre décorative décalée
Boîte aux lettres	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres					

Fait au Mans, le 2 septembre 2023

Clefs remises ce jour le

2 Clés d'entrée commun « Fossier » K950013 501667

2 Clés porte entrée (cuisine) + 1 clé chambre

2 Clés de boîte aux lettres

Signature du bailleur

Signature du ou des locataires

Patrice Métais

Sibille Gudemann

Andis Legret

BAIL D'HABITATION

Jordan JEAN PHILIPPE

N° fiscal du local : 721810045745

LOI DU 23.12.1986

LOI DU 06.07.1989

LOI DU 29.07.1998

LOI DU 13.12.2001

LOI n°2008-111 du 8 février 2008

Article R 353-90 (Convention APL)

I. CONDITIONS GENERALES

· · DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée égale à trois ans.

Un bail d'une durée inférieure à trois ans mais supérieure à un an peut être consenti par une personne physique ou une société civile familiale pour des raisons professionnelles ou familiales justifiées au contrat.

Lorsque l'évènement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par **l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989** le contrat est réputé consenti pour trois ans.

· · CONGE

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré en respectant un préavis de trois mois courant à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte, ramené à un mois en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dument énoncés dans l'acte :

- reprise des lieux au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;
- vente des lieux
- motif légitime et sérieux, notamment inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989

· RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial (3 ans).

· RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur.

L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

· ABANDON DU DOMICILE, DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

· OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- **De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.**
- **D'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.**
- **De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.**
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.
- De ne faire **aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable** et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- **De ne pouvoir ni sous louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.**
- D'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
- **De laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables en cas de vente ou de nouvelle location.**
- De respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- **De s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un mois suivant un commandement demeuré infructueux.**
- De renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

• . MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers, selon l'article 35 de la loi du 26 juillet 2005, qui indique que l'indice de référence des loyers se substitue à l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. L'indice de référence des loyers entre en vigueur le 16 octobre 2024 (144,51). Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant. Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'engage à effectuer.

• . CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites « récupérables » dont la liste est fixée par décret en conseil d'état.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

• . DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il ne peut excéder un (1) mois de loyer du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêts. Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans **les deux mois de son départ** effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie du au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

Celui-ci est exigé pour compenser d'éventuelle dégradation constatée lors de l'état des lieux sortant (voir 5 d). Selon la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 articles 22 et suivants il peut néanmoins être exigé un montant supérieur à en fonction des coûts évalués des rénovations.

• . CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1^{er} septembre 1994 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de la révision, le cas échéant, - reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

· · CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations essentielles, le présent contrat pourra être résilié de plein droit, **un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux**, délivré par acte d'huissier.

Sont notamment considérés comme des manquements essentiels justifiant l'application de la présente clause :

1. Le non-paiement total ou partiel des loyers et/ou des charges aux échéances convenues ;
2. Le non-versement du dépôt de garantie ou des compléments dus ;
3. Le défaut d'assurance contre les risques locatifs, malgré mise en demeure de justifier d'une couverture conforme ;
4. L'utilisation des locaux à des fins non prévues ou contraires au présent bail.

En cas de mise en œuvre de la présente clause, le locataire devra quitter les lieux dans les délais fixés, sans préjudice des sommes ne dues ni des frais engagés pour la résiliation et la reprise des locaux.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

· · CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès la première mise en demeure, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire ; le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

· · ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, aux frais de la partie défaillante.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Voir Annexe.

· · ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur élit domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

· · FRAIS ET HONORAIRES

A titre de participation aux frais et honoraires de rédaction des présentes et d'état des lieux le bailleur facturera en fin de bail au locataire une somme forfaitaire dont le montant est défini dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Métais Patrice et Sibille Güdemann
45, rue de Sargé
72000 Le Mans

Ci après dénommée «le bailleur »,

et

Mme Monsieur Jordan JEAN PHILIPPE
Demeurant 21, rue d'Alger, 72000 LE MANS

Née le 19/12/1996

Ci après dénommé(e) «les locataires»,**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

-Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés aux locataires qui les accepte aux conditions suivantes :

• . DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS

<u>Appartement sis à :</u>	Le Mans 72000
<u>Rue :</u>	35, Rue Laroche
<u>Appartement, Type :</u>	T2 2eme étage
<u>Parties – Equipements</u> <u>Accessoires d'usage commun :</u>	Boîte aux Lettres
<u>Destination des lieux loués :</u>	Habitation principale exclusive.
<u>Numéro fiscal du local :</u>	721810045745

Le preneur s'interdit dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

• . DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

D'une durée de **TROIS ANS**, le contrat de location

Prendra effet le : le 11 janvier 2025

Pour se terminer le : le 11 janvier 2028

Sauf résiliation ou prolongation dans les conditions fixées par la loi du 6 juillet 1989 complétée par les lois des 21 juillet 1994 et 29 juillet 1998. La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire actuel, et en cas de non-départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommage – intérêt, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, il en sera de même en cas de réquisition.

· CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent contrat est accepté aux conditions générales énoncées plus loin et aux prix, charges et conditions suivantes :

Loyer mensuel net initial : 480.00 € quatre cent quatre-vingts euros
Provision sur charges : 20,00 € vingt euros
Provision sur Frais de Bail : 0.00 € Néant - Gratuit
LOYER MENSUEL : : 500.00 € cinq cents euros

LOYER PAYABLE au **5 du mois** en cours de **CHAQUE MOIS avec attribution directe de l'allocation Logement (sauf accord explicite)**, s'il y a lieu et **VIREMENT BANCAIRE PERMANENT ETABLI AU PROFIT DU COMPTE DU BAILLEUR pour le complément.**

Intitulé du Compte M. METAIS OU MLE GUDEMANN

:

45 RUE DE SARGE
72000 LE MANS

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17906	00112	96372639137	73

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1790 6001 1296 3726 3913 773

Code BIC (Bank Identification Code) - Code swift:

AGRI-
FRPP879

· Révision du loyer :

Le loyer sera révisé chaque année le : **11 janvier**
Et pour la première fois le : **11 janvier 2026** comme indiqué aux conditions générales.
L'indice de référence étant celui du : **3ème TRIMESTRE 2025**
Dont la valeur est de : **144.51**
La provision sur charges sera recalculée chaque année selon l'état provisionnel des dépenses de la copropriété.

la Taxe aux ordures ménagères

Inclus dans les charges

Dépôts de garantie

Le dépôt de garantie pour l'appartement est fixé à : **480 € (quatre cent quatre-vingts euros)**, correspondant à un mois de loyer net.

• JUSTIFICATION DU MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

Les charges correspondent au montant prévisionnel de la consommation d'eau au prorata de la surface.
Par défaut les escaliers qui montent au deuxième sont entretenus régulièrement par le locataire de l'appartement décrit dans ce bail pour garantir un niveau de charges très faible.

• CLAUSES EXPRESSES

A/condition suspensive :

L'exécution des présentes et leur suite est suspendue à l'accord de cautionnement de, donné au titre de cautionnement solidaire. Cette garantie, intervenant par acte séparé des présentes devra être fournie au bailleur lors de l'entrée dans les lieux et au plus tard dans le mois suivant la conclusion du bail A défaut les présentes seraient réputées nulles et non avenues, le locataire démuné de tout titre contractuel ne pouvant plus dès lors prétendre à rester dans les lieux, et ce sans pouvoir invoquer le moindre préjudice.

B/police d'assurance :

A la signature des présentes le locataire devra fournir le justificatif prouvant que l'appartement a été assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable de même chaque année à la date anniversaire de son entrée dans les lieux.

La non-production de l'attestation d'assurance entraîne la résiliation du bail dans les conditions définies à l'article 12 des conditions générales du bail.

C/frais de tenue de dossier :

Tout retard dans le règlement des loyers ou tout rappel à l'ordre sur les conditions d'occupation de l'appartement sera facturé sur les bases suivantes :

- **3 euros** pour toute lettre de rappel,
- **19 euros** pour une mise en demeure,

En outre, ces frais de base seront majorés de **8 euros** supplémentaires en cas d'envoi de courrier en recommandé avec avis de réception.

D/barème des dégradations courantes : (liste non exhaustive)

-trou dans une porte	39 euros ou devis,
- trou dans un mur	3 euros,
- trou dans un revêtement de sol	25 euros,
- joint robinet ou sanitaire	8 euros,
- fuite chasse d'eau	8 euros,
- mécanisme chasse d'eau	35 euros,
- sanitaire ébréché ou fendu	35 euros ou devis
- ménage	25 euros par pièce
- interrupteur abîmé	20 euros
- prise ou poignée abîmée ou cassée	20 euros
- verrou abîmé ou clé perdue	52 euros ou devis
-store ou volet	selon devis, bris de vitre selon devis, carrelage (mur, sol) reprise selon devis, autres dégradations selon devis.

E/engagements réciproques :

- **LE LOCATAIRE** s'engage à signaler au bailleur toute modification pouvant survenir dans sa situation personnelle et/ou professionnelle de nature à altérer l'état de solvabilité déclaré en vue des présentes, et ce dans le mois suivant la production de l'événement modificatif. De même pour la caution toute modification de situation et ou changement de responsabilités professionnelles seront signalées au bailleur, dans le même délai.

L'ensemble de ces déclarations seront faites par LRAR au domicile du bailleur, celui-ci restant seul juge de l'adéquation de la situation modifiée aux critères de solvabilité retenus pour rester dans les lieux. Enfin toute modification de numéro de téléphone filaire et ou portable sera également signalé dès sa production.

- **LE BAILLEUR** pour sa part, remettra en location l'appartement dès que le locataire aura signalé sa date de départ, les deux parties s'engageant à faire leur possible pour relouer pendant le préavis, dans ce but le locataire s'efforcera d'être présent tous les jours de 18 H à 20 H pour faciliter les visites.

F/ départ en cours de mois :

Tout mois entamé est du et sera retenu sur le dépôt de garantie s'il n'a pas été acquitté lors du départ du locataire. Le calcul du loyer prorata temporis ne sera effectué que si un nouveau locataire est entré le jour même du départ du locataire signant les présentes.

G/ réitération de la clause pénale :

Le locataire reconnaît expressément avoir pris connaissance du contenu de la clause pénale visée à l'article 13 des conditions générales et en avoir pleinement mesuré la portée. En conséquence, cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès la première mise en demeure, il sait que le bailleur lui réclamera en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes qui lui seront dues.

En outre il reconnaît avoir compris qu'en cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera du au bailleur une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

Enfin en cas de résiliation du bail à ses torts, il sait que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. Notamment en cas de départ d'un colocataire en cours de bail, il ne sera pas établi d'état des lieux de sortie, ni procédé au remboursement d'une partie du dépôt de garantie.

Le bailleur laisse aux colocataires le soin de régler cette question entre eux.

- **L'état des lieux sera fait le 11 janvier 2025, à la prise de Possession du logement.**
- **Une présentation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera faite.**

SIGNATURES

- **CONTRAT DE LOCATION composé de 8 Pages**
- Clefs remises ce jour le :
- 2x Clés d'entrée commun « Foussier » K950013 501667
- 2x Clés porte entrée
- 1x Clés de boîte aux lettres

A Le Mans le 11 janvier 2025

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, 1 REMIS A CHAQUE PARTIE.

Le preneur reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engageant à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'a pas été établi au jour de l'acte.

Le bailleur (lu et approuvé)
Patrice Métails Sibille Güdemann

Le locataire (lu et approuvé)
Jordan JEAN PHILIPPE

" lu et approuve "



lu et approuve 

Annexes :

DPE 2^{ème} étage, 35, rue Laroche, 72000 Le Mans avril 2024

N°ADEME : 2472E1427081Q

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2472E1427081Q

Etabli le : 19/04/2024

Valable jusqu'au : 18/04/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



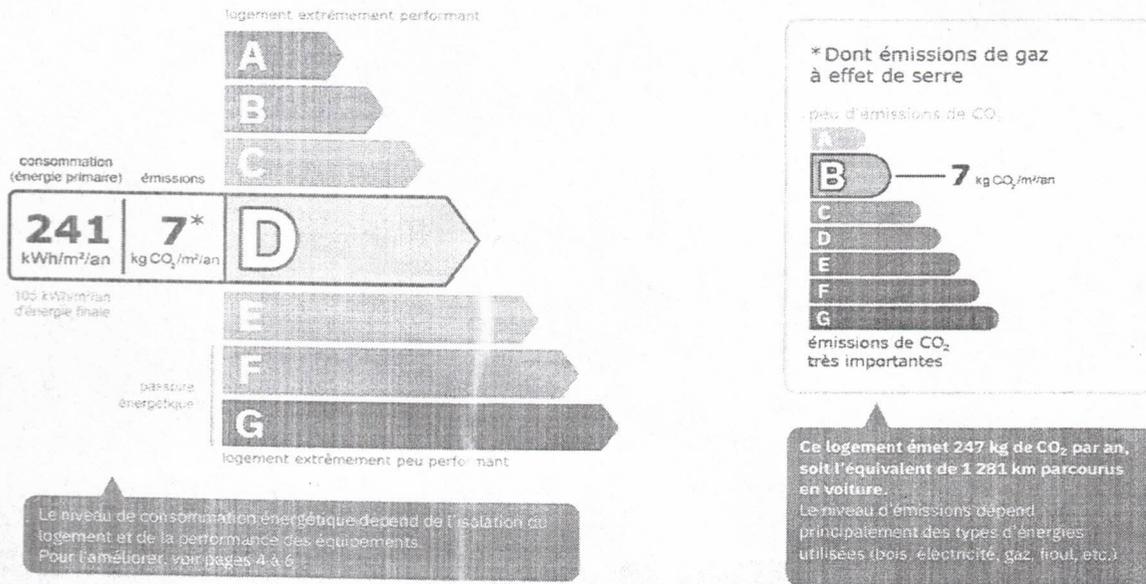
Adresse : 35 rue Laroche (2ème étage)
72000 LE MANS

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : 32,48 m²

Propriétaire : M. Metais
Adresse :

Performance énergétique et climatique

⚠ Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p 3 pour voir les détails par poste.



entre 520 € et 760 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p. 3

Informations diagnostiqueur

S.A.S IngéDiag
25 rue des Cèpes
72250 BRETTE-LES-PINS
tel : 0663609861

Diagnostiqueur : WATTEAU Philippe
Email : lemans.nord@arliane.fr
N° de certification : 20-2064
Organisme de certification : ABCIDIA
CERTIFICATION

Arliane
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

A l'attention du propriétaire du bien ou titulaire de la résidence du DPE (Dossier d'Accès au Logement) relatif à la production des données (BIPD). Ademe vous informe que nos données personnelles (Noms-Prénoms-Adresse) sont visualisées dans le cadre de l'émission de l'Observatoire DPE à des fins de contrôle sur les cas de contournement ou de fraude judiciaire. Ces données sont échangées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une impulsion du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page d'contact de l'Observatoire DPE (<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-dpe/ademe/dpe>)

Etat des lieux T2 2eme^r étage 35, Rue Laroche, 72000 Le Mans

contradictoire à annexer au contrat de location.

État des lieux - d'entrée x
- de sortie

Nom et adresse du bailleur : **Métais Patrice et Sibille Gudemann, 45, rue de Sargé 72000 Le Mans**

Nom du ou des locataire : Jordan JEAN PHILIPPE

Relevé du compteur EDF : **HP 4784 HC 4613**

EAU : charges collectives

TB : Très bon état - **E** : Bon état - **M** : état moyen - **D** : défraîchi

Sanitaires :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie/Velux	?	x	?	?	
Mur	?	x	?	?	Carrelage au-dessus du lavabo cassé
Sol	?	x	?	?	
Plafond	x	?	?	?	
Lavabo	?	x	?	?	Lavabo fissuré
Douche	?	?	x	?	
W-C	?	x	?	?	
Robinetterie	?	x	?	?	
Eclairage	x	?	?	?	
Radiateur(s)	x	?	?	?	
Ventilation	?	x	?	?	
Chauffe eau	x	?	?	?	
Autres :					Entrée : plafond fissuré, tapisserie qui se decolle

Cuisine :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	?	x	?	?	
Mur	?	?	x	?	4 trous coté droite sur mur rouge, trous coté gauche*
Sol	?	x	?	?	Petit trou marqué / 2 trous coté mur rouge
Plafond	?	?	x	?	Fissures, quelques traces grises
Eclairage	x	?	?	?	
Robinetterie	?	x	?	?	
Radiateur	x	?	?	?	
Evier	?	x	?	?	
Autres					*tapisserie se décolle par endroit, qq traces noir, faïence avec des trous Réfrigérateur ok, 2 plaques électriques Fissures dans les plinthes

Salon

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	?	x	?	?	
Mur	?	?	x	?	Tapiserie se décolle par endroit, 3 crochets
Sol	?	x	?	?	Coin chambres 3 petits coupures
Plafond	?	x	?	?	
Radiateur	x	?	?	?	
Eclairage	x	?	?	?	
Autres					-Griffures de chats sur le mur de chien-assis -niveau interrupteur tapiserie qui se décolle -trou fixation radiateur chambre

Chambre :

	TB	B	M	D	Commentaires
Huisserie	?	x	?	?	
Mur	?	x	?	?	Diverses fissures et taches marrons
Plafond	?	x	?	?	Coupure proche entrée d'environ 20cm Fissures au dessus porte salon
Radiateur	x	?	?	?	
Eclairage	x	?	?	?	
Autres					Derrière la porte de la chambre le mur est taché
Boite aux lettres	?	x	?	?	
Autres					Différents fissures sur la porte d'entrée

● t au Mans, le 11/11/2024

Clefs remises ce jour le

2x Clés d'entrée commun « FOUSSIER » K950013 501667

2x Clés porte entrée

1x Clés de boite aux lettres

Signature du bailleur

Patrice Métais

Sibille Gudemann

Signature du ou des locataires

Jordan JEAN PHILIPPE