

BAIL À USAGE D'HABITATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- La société [REDACTED] Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est [REDACTED], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le [REDACTED] BEZIERS, représentée aux présentes par son Gérant [REDACTED], dûment habilité à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée « Le Bailleur »,
D'une part,*

ET :

- Monsieur Hervé DOMINGUES DOS SANTOS, demeurant 154 Route de Rochelongue - 34300 AGDE, de nationalité française, né le 05 septembre 1968 à BORDEAUX,
et
- Madame Sabine DOMINGUES DOS SANTOS, née HEALY, demeurant 154 Route de Rochelongue - 34300 AGDE, de nationalité française, née le 24 août 1969 à LILLE,

*Ensemble ci-après dénommés « Le Preneur »
D'autre part,*

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les soussignés ont conclu, par acte sous-seing privé en date à Agde du 1^{er} août 2023, un contrat de louage de chose régi par les dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil, aux termes duquel le Preneur a pris en location une maison d'habitation sise 154 Route de Rochelongue à Agde (34300).

Le Preneur entendant dorénavant faire de cette location sa résidence principale, les Parties sont convenues de remplacer le contrat de louage par le présent contrat de bail à usage d'habitation, conforme aux dispositions légales en vigueur.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

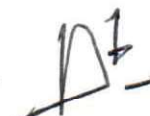
1 - OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Consistance du logement

1.1. Identification

Dans une copropriété, une maison d'habitation individuelle mitoyenne, sise 154 Route de Rochelongue - 34300 AGDE, cadastrée sous la référence MS 506, composée de :


k2
SDDS

- Cinq pièces dont une cuisine aménagée, un espace salon-salle à manger, deux suites parentales (une au RDC et une au R+1), 2 autres chambres en R+1 (avec terrasse de 17,78 m² commune aux chambres situées à l'étage) et installations sanitaires
- Un garage, un cellier
- Une piscine à coque (1,40m de profondeur, 3m de largeur et 5m de longueur)
- Une terrasse au RDC de 34,12 m²

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue le bien loué ou le logement au sens du présent contrat.

Le Preneur déclare bien connaître le bien loué pour l'occuper de façon continue depuis le 1^{er} août 2023.

1.2 Surface habitable

Conformément aux prescriptions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il a été procédé à la détermination de la surface habitable des locaux loués, en application des critères posés par l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette surface habitable s'élève à 150 mètres carrés, selon le rapport établi par le Cabinet Geoffroy Boguet en date du 23/10/2018 ci-après annexé.

1.3. État de l'immeuble et de ses équipements

1.3.1. État des lieux

Le Preneur a pris les locaux en bon état lors de son entrée dans les lieux, sans qu'il ne soit établi d'état des lieux d'entrée. Il déclare en tant que de besoin :

- que le logement loué répond aux divers critères de « décence » posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Preneur ;
- que le Bailleur, lors de la remise des clés, a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en sa présence.

1.3.2. Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique a été transmis au Preneur. Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques et pollutions prévu aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

1.3.3. Risques technologiques et naturels :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

Il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles. L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 2 et dans une zone à potentiel radon (Faible – Zone 1).

 2
K2
S.DOS

Par ailleurs, le Bailleur déclare, conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, que l'immeuble n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Lutte contre le saturnisme :

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la législation concernant la lutte contre le saturnisme, car il a été construit depuis le 1er janvier 1949.

Plan d'exposition au bruit

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme. En effet, il n'est pas situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition aux bruit des aéroports.

Diagnostic de performance énergétique :

Conformément aux dispositions de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 du même code a été transmis au Preneur en vue du respect du devoir d'information du locataire. Ce diagnostic a été établi par une personne répondant aux conditions prévues par les articles L. 271-6 et R. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il ressort de l'attestation sur l'honneur prévue par l'article R. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, remise au Bailleur en date du 23 octobre 2018.

Termites et insectes xylophages :

Le Bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble est inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites en application de l'article L. 126-4 du Code de la construction et de l'habitation, mais qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de termites ou plus généralement d'insectes xylophages dans l'immeuble à ce jour ou dans le passé.

Mérules :

Le Bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les mérules en application de l'article L. 126-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de termites ou plus généralement d'insectes xylophages dans l'immeuble à ce jour ou dans le passé.

1.4. Destination des locaux

Le logement est loué à usage d'habitation exclusive et il est destiné à constituer la résidence principale du Preneur. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire. Il s'engage à le maintenir à usage d'habitation à titre de résidence principale pendant toute la durée du présent bail, et de ses renouvellements ou reconductions éventuels.

Il est rappelé au locataire que pour satisfaire aux obligations imposées par l'article 2, alinéa 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il devra occuper le logement loué au moins huit mois par an soit par lui-même ou son conjoint (sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure), soit par une personne à charge, au sens de l'article R. 823-4 du Code de la construction et de l'habitation.


K2
SND

2 - DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée initiale de six ans, à compter du 1^{er} Juillet 2025, qui prendra fin le 30 juin 2031. La première de ces dates est « la date d'effet » du bail au sens du présent contrat.

3 - CONDITIONS FINANCIÈRES

3.1. Loyer

3.1.1. Fixation du loyer initial

Le loyer est fixé d'un commun accord entre les parties à la somme de mille cinq-cents euros (1 500 €) par mois.

3.1.2. Révision

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Les indices de référence à prendre en considération seront respectivement l'indice du quatrième trimestre de l'année au cours de laquelle s'effectue la révision et celui du même trimestre de l'année précédente (indice actuel : 4^{ème} trimestre 2024 : 144,64).

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Il est rappelé qu'en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le nouveau loyer ne prendra effet qu'à partir du moment où le Bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le Bailleur manifeste cette volonté dans le délai d'un an à compter de la date où il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. À défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le Bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée.

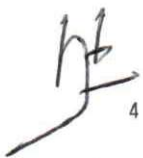
3.2. Charges récupérables

3.2.1. Nature des charges récupérables

Accessoirement au loyer, le Preneur remboursera au Bailleur, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont le texte figure en annexe du présent bail.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

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


4
K2
SAS

3.2.2. Provision sur charges

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

3.2.3. Régularisation

Un mois avant la régularisation annuelle, le Bailleur devra communiquer au Preneur le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, et en application de l'article 23 modifié de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires dans des conditions normales.

Il est rappelé que ce même texte comporte en outre, dans ses alinéas 8 à 10, les dispositions suivantes, à caractère impératif ci-après reproduites :

- à compter du 1er septembre 2025, le Bailleur transmettra également à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale ;
- si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire sera effectué par douzième, s'il en fait la demande ;
- le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux, correspondra à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le Bailleur.

3.3. Modalités de paiement du loyer et des charges

3.1. Lieu et modalités de paiement

Le règlement du loyer interviendra par virement sur le compte du Bailleur dont le RIB a, à l'instant, été remis au Preneur. Les modalités de paiement pourront être modifiées, par décision du Bailleur notifiée au Preneur un mois avant l'échéance.

Le règlement aura lieu par mois et d'avance, avant le 15 de chaque mois.

3.2. Quittances et reçus

Le Preneur demande d'ores et déjà à ce que le Bailleur ou son mandataire lui transmette une quittance pour chaque règlement effectué. La quittance portera le détail des sommes versées par le Preneur en distinguant le loyer et les charges. Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne pourra être facturé au locataire. Avec l'accord exprès du locataire, le Bailleur pourra procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Dans tous les cas où le Preneur effectuera un paiement partiel, le Bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

4 - TRAVAUX

4.1. Répartition de la charge des travaux et réparations

4.1.1. Preneur

Le Preneur aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, auquel les parties déclarent se référer.

ht⁵
k2
SDNS

Toutefois, ces mêmes réparations seraient à la charge du propriétaire si le Preneur était en mesure d'établir qu'elles étaient occasionnées par la vétusté, des malfaçons, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

Le Preneur s'oblige à aviser sans délai le Bailleur de tout dommage, ou dégradation, ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux ou réparations qui seraient à la charge du Bailleur. En cas de manquement à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

4.1.2. Bailleur

4.1.2.1. Travaux à sa charge

Le Bailleur sera tenu pour sa part, en application de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée.

Le Preneur s'oblige à aviser sans délai le Bailleur de tout dommage, ou dégradation, ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux ou réparations qui seraient à la charge du Bailleur. En cas de manquement à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

4.1.2.2. Troubles de jouissance

Le Preneur devra souffrir sans indemnité la réalisation, par le Bailleur, des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. Néanmoins, conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1724 du Code civil, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué à proportion de la durée et de l'importance de la privation de jouissance subie par le locataire. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du « locataire » et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

4.2. Aménagements. Transformations

4.2.1. Aménagements

Le Preneur ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Conformément à la loi, le Bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

En fin de bail, ces aménagements resteront acquis au Bailleur sans indemnité, à moins qu'il préfère que les lieux soient remis dans leur état antérieur, ce qui devra alors être effectué par le Preneur et à ses frais.

4.2.2. Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du Bailleur. À défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du Preneur, ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.


6
K2
SADS

4.2.3. Travaux affectant le gros œuvre

Le Preneur ne pourra faire aucun percement de mur, ou d'autres éléments du gros œuvre, ni aucune démolition sans avoir le consentement écrit préalable du Bailleur ou de son mandataire. Si le Bailleur le juge utile, il pourra exiger, notamment pour des motifs d'esthétique ou de sécurité, que les travaux soient effectués sous la direction d'un architecte, aux frais du Preneur.

5 - DEPOT DE GARANTIE

5.1. Versement d'un dépôt de garantie

Le Preneur a, à l'instant même, versé directement au Bailleur, qui le reconnaît, la somme de mille cinq cents euros (1 500 €), correspondant à un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

5.2. Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux mois qui courra de la remise des clés au Bailleur en mains propres, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au Bailleur ou à son mandataire. Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois maximum à compter de la remise des clefs par le locataire.

Dans tous les cas, le Bailleur pourra déduire le cas échéant les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le locataire devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au Bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau Bailleur. Il appartiendra au Bailleur, lorsqu'il cédera les locaux loués, de prendre à ce sujet avec le nouveau propriétaire les conventions qui lui paraîtront opportunes. Ces conventions ne seront pas opposables au Preneur.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ci-dessus indiqués, les sommes dues au locataire seront majorées d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai prescrit résultera de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

6 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Preneur au titre du loyer ou des charges récupérables et six semaines après un commandement de payer délivré par huissier de justice et resté sans effet, ou 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, la présente location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du Preneur poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf à ce que le Preneur demande des délais, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.



7

K2
SDSS

Le commandement de payer devra contenir les mentions prescrites par ce même article 24. Il devra également mentionner la faculté pour le Preneur de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine sera précisée.

De même, en cas de défaut d'assurance du Preneur contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Preneur, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le Preneur ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au Bailleur, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, et l'expulsion du Preneur poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction de l'alinéa 9 dudit article 7.

7 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

7.1. Régime juridique du bail

Le présent bail est régi par toutes les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

7.2. Contrats en cours

Contrat Suez : 98-6503194749

Contrat EDF : 4084046046382 – PDL : 243 344 426 524 24 – Compteur : 04176424037823

Contrat Free internet : 31866750

7.3. Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la législation en vigueur et du présent bail, en particulier celles ci-dessous énoncées.

7.3.1. Usage des lieux

Le Preneur usera paisiblement du logement loué suivant la destination ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

7.3.2. Respect du voisinage

Le Preneur s'oblige à jouir paisiblement des lieux loués et à veiller en particulier à éviter tout bruit, odeur, ou l'exercice de toute activité de nature à générer des inconvénients de voisinage, qu'ils soient de son fait ou de celui des occupants de son chef.

Il s'interdit d'entreposer dans les lieux des matériels, matériaux ou substances susceptibles de présenter un inconvénient quelconque, un risque ou un danger même potentiel, pour le voisinage.

7.3.3. Parquets et revêtements de sol

Le Preneur devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en particulier par l'usage de talons dit « aiguilles ». Si le salissement du parquet ou du revêtement de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation, rendait nécessaire en fin de bail une remise en état complète, son coût resterait à la charge du Preneur dans la mesure où il ne pourrait pas être imputé à la vétusté mais à un usage anormal ou à un défaut d'entretien.


8
KZ
SADS

7.3.4. Protection contre le gel et les intempéries

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence. Il devra de même prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations ou autres intempéries.

7.3.5. Animaux

Le locataire pourra détenir un animal familial à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins.

La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

7.3.6. Visites

Le Bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le Preneur.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'immeuble loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui. Cette obligation s'imposera en particulier au Preneur qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé.

7.3.7. Obligation de garnir le logement

Le Preneur garnira le logement et le maintiendra garni pendant toute la durée de la location de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

7.3.8. Dégradations des lieux loués

Le Preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il pourra procéder à des enfoncements (chevilles) ou ancrages pour la fixation des meubles, miroirs, ou tableaux, dans les murs ou parois du logement loué, mais à charge de remettre les lieux en état lors de son départ, en procédant aux rebouchages et raccords de peinture ou de tapisserie nécessaires.

7.3.9. Assurance

Le Preneur a justifié, par la production d'une attestation d'assurance et d'une copie du contrat, de la souscription d'une assurance couvrant son mobilier et les risques dont il doit répondre en sa qualité de Preneur.

Il devra, pendant toute la durée du bail, tenir assuré l'immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il devra justifier de ces assurances au Bailleur chaque année, à première demande de celui-ci, par la production d'une attestation établie par son assureur.


k2
SIDDS

7.3.10. Contributions et taxes

Le Preneur s'oblige à acquitter à leurs échéances toutes ses contributions personnelles, taxe, enlèvement des ordures ménagères, et autres, de façon que le Bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet. Le Preneur devra, avant de quitter les lieux, justifier au Bailleur qu'il est à jour de toutes les impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que de sa consommation d'eau et d'électricité.

7.3.11. Départ du locataire : remise des clés

Le Preneur s'engage à remettre immédiatement à son départ les clés des locaux loués au Bailleur, ou à son mandataire et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

Toute remise des clés à une personne non habilitée par le Bailleur sera considérée comme inopérante et le Preneur restera tenu au paiement des loyers jusqu'à ce que la remise des clés ait été valablement effectuée.

7.4. Obligations du Bailleur

Les obligations du propriétaire sont actuellement énoncées par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 auquel les parties déclarent se référer. Il est rappelé qu'en vertu de ce texte, le propriétaire est obligé :

- d'assurer au Preneur la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux loués.

7.5. Cession. Sous-location

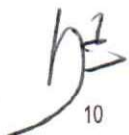
Le présent bail étant conclu en considération de la personne du Preneur, les lieux ne pourront être occupés que par lui, sa famille, les personnes dont il a la charge ou toute personne qu'il déciderait d'héberger, sans toutefois qu'il puisse en résulter une suroccupation du logement. Les occupants du chef du Preneur seront tenus de respecter les obligations imposées par le présent bail, le Preneur restant personnellement responsable des infractions constatées. Le Preneur ne peut cependant se substituer des tierces personnes qui occuperaient le logement en ses lieux et place.

Il ne peut non plus céder les droits qu'il tient du présent bail ni sous-louer sans l'accord écrit du Bailleur. S'il est autorisé à sous-louer postérieurement à la conclusion du présent bail, le locataire devra transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du Bailleur et la copie du bail en cours, et lui faire prendre l'engagement d'en respecter les clauses. Il est rappelé que selon l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne pourra excéder celui payé par le locataire principal.

7.6. Élection de domicile

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

- le Bailleur, en son siège social ;
- le Preneur, dans le logement loué.


10
L2
SIDS

Fait à Agde,
Le 1^{er} juillet 2025
En deux exemplaires originaux

Le Bailleur

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le Preneur

Hervé DOMINGUES DOS SANTOS

[Signature]

Sabine DOMINGUES DOS SANTOS

[Signature]

[Signature]
11
KZ
SDDS