Contrat de LOCATION

Entre :

Le Bailleur : **Pierrick PERRUSSEL**
2, rue Duguay Trouin - 35530 NOYAL sur VILAINE
(06 60 51 79 75)

Et

Le(s) Locataire(s) : M.
(Nom, Prénom ou raison sociale)
06 8 0 5 8

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

Locaux et équipements :

- ◆ Appartement à usage d'habitation principale
- ◆ 146 bis, rue de Vern – 3^{ème} étage gauche (fond du couloir) - 35000 RENNES
- ◆ Type T3 (entrée – séjour – 2 chambres – cuisine - salle de bain – WC – local vélo indépendant)
- ◆ Avec les équipements référencés sur l'état des lieux

Conditions :

- ◆ Durée du contrat : **3 ans**
- ◆ Date de prise d'effet : 01 / ____ / 20 __
- ◆ Loyer mensuel : **Cinq Cent dix** Euros (510 €) payable d'avance le 4 de chaque mois (par virement)
- ◆ Charges locatives (Provision mensuelle avec régularisation annuelle): Trente Euros (30 €)
(Soit la somme mensuelle totale de : 510 + 30 = **540 €**)
- ◆ Révision du loyer à la date anniversaire du contrat.
(Limitée à la variation de l'indice INSEE de la construction sur les 12 derniers mois)
- ◆ Le dépôt de garantie est fixé à UN mois de loyer (soit Cinq Cents dix Euros – 510 €)
- ◆ Notification du congé par le locataire avec PREAVIS de **TROIS MOIS**
- ◆ Notification du congé par le bailleur, avec PREAVIS de SIX MOIS, au terme du contrat
(par lettre recommandée (ou mail) avec accusé de réception ou remise directe à l'intéressé contre signature d'un double du document)

Le propriétaire

le Locataire

Pierrick PERRUSSEL

LES CHARGES

Les charges récupérables sont exigibles sur justification en contrepartie :

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

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions versées en même temps que le loyer et font l'objet d'une régularisation annuelle.

REVISION DU LOYER

L'augmentation du loyer ne pourra excéder la variation moyenne sur 4 trimestres de l'indice du coût de la construction, en prenant en compte le dernier indice de référence et les trois indices trimestriels précédents.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est non productif d'intérêt et égal un mois de loyer. Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur.

RECONDUCTION du CONTRAT

A défaut de congé, le contrat est reconduit tacitement pour une période de 3 ans

ETAT des LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement, et annexé au contrat de location.

OBLIGATIONS du LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- ◆ De payer le loyer et les charges aux termes convenus.
- ◆ D'user paisiblement des locaux comme habitation principale
- ◆ De répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive
- ◆ De prendre en charge l'entretien courant et les menues réparations du logement et équipements
- ◆ De ne pas transformer les locaux et équipements sans l'accord écrit du propriétaire
- ◆ **De s'assurer contre les risques dont il doit répondre et d'en justifier lors de la remise des clefs, puis chaque année.**
- ◆ De porter à la connaissance du bailleur l'existence d'un conjoint ou d'une tierce personne vivant dans l'appartement
- ◆ De respecter le règlement intérieur de l'immeuble
- ◆ De ne pas céder le contrat de location, ni de sous-louer

Le locataire s'engage à :

- ◆ **Ne pas avoir d'animaux** dans l'appartement
- ◆ **Ne pas fumer dans l'appartement**, y compris à la fenêtre .
(et faire respecter cet engagement par toutes personnes présentes dans l'appartement)
- ◆ **Garder le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement** (Remplacement éventuel de la pile)

OBLIGATIONS du PROPRIETAIRE

Le propriétaire est obligé :

- ◆ De délivrer un logement en bon état d'usage
- ◆ D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage d'habitation principale
- ◆ De préciser sur le contrat de location son nom et son domicile.