



# BAIL DE LOCATION DE LOGEMENT NU

Etabli selon arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

## I. - DÉSIGNATION DES PARTIES

### Entre les soussignés :

La COMMUNE de PEILLE  
Représentée par son Maire en exercice,  
Cyril PIAZZA,  
En vertu de la délibération du Conseil Municipal  
2020\_14 du 23 mai 2020

Domiciliée à PEILLE 06440 Hôtel de Ville.

Ci-après dénommé : LE BAILLEUR

Madame Luce CARAGLIO  
Domiciliée 652 avenue de l'Hôtel de Ville, 06440  
PEILLON

Ci-après dénommé : LE LOCATAIRE

## II. - OBJET DU CONTRAT

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

### Consistance du logement

Localisation du logement : *route des Clues – École de la Grave de Peille*

Type d'habitat : *Appartement*

Parcelle cadastrée : *AB n°0057*

Surface habitable : *76,16 m<sup>2</sup>*

Nombre de pièces principales : 3

Le bailleur ne sera pas tenu au remplacement et à la réparation des meubles et équipements qu'il aura éventuellement mis à la disposition du locataire.

Modalité de production de chauffage : *individuelle*

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : *individuelle*

**Destination des locaux :** *usage exclusif d'habitation principale*

## III. - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux est établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur peut demander réparation des détériorations causées par le locataire. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie est établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

**IV. - DURÉE DU CONTRAT** 20240402-2024\_57-DE  
Reçu le 05/04/2024

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

Date de prise d'effet du contrat : **1<sup>er</sup> avril 2024**

Durée du contrat : 3 ans

Date expiration du contrat : **31 mars 2027**

Un mois au moins avant la date d'expiration du contrat mentionnée ci-dessus, le locataire devra envoyer en lettre recommandée une demande de renouvellement de bail. Le contrat peut être renouvelé après entente entre les deux parties et éventuellement après révision du prix de la location et ne peut, en aucun cas, être cédée à un tiers.

Le locataire peut donner congé à tout moment au preneur et est effectif à l'expiration d'un délai d'un mois (Loi Alur). Il doit notifier son congé par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé par courrier recommandé, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Une fois le congé envoyé par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'oblige à laisser visiter le bien en sa présence ou non, à raison de 2 créneaux par semaine, de 2 heures en jours ouvrables entre 8h et 20h. Pour chaque semaine, le locataire doit communiquer au bailleur au moins 2 jours à l'avance, les créneaux et les modalités de récupération des clés en son absence le cas échéant.

**V. - CONDITIONS FINANCIERES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**Loyer**

Montant du loyer mensuel (charges comprises) : 450,00 €

Le loyer est révisé chaque année, automatiquement, en fonction de l'indice INSEE de référence des loyers, à la date anniversaire de la prise d'effet de la présente convention.

**Modalités de révision :**

Date de révision : *1<sup>er</sup> avril*

Date ou trimestre de référence de l'IRL : *2<sup>ème</sup> trimestre 2024*

**Modalité de règlement des charges récupérables :**

Ordures ménagères à la charge du locataire

**Modalités de paiement du loyer**

Paiement mensuel : titre émis par la commune et envoyé par la Trésorerie

Par chèque retour ou par virement au Trésor Public

Période de paiement : avant le 10 de chaque mois

**VI. - LOYERS IMPAYÉS ET EXPULSION**

Une procédure d'expulsion du locataire peut être engagée en raison de son manquement aux obligations qui lui incombent (voir clauses résolutoires). La Trésorerie est en charge du recouvrement des titres et dispose de moyens juridiques pour lui permettre le recouvrement tels que la mise en demeure, l'opposition sur salaire ou compte bancaire, et jusqu'à la saisie-vente par l'intermédiaire d'un huissier du Trésor Public.

**VII. - TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT****Travaux**

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois par le bailleur : 0 €.

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation. A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur. Le locataire doit au préalable faire une demande écrite à son bailleur pour toute demande en précisant en détail la nature des travaux, devis à l'appui, en courrier recommandé avec avis de réception.

**Entretien**

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire).

**VIII. - DÉPÔT DE GARANTIE**

1002024020240402-2024\_57-DE

Reçu le 05/04/2024

Montant du dépôt de garantie : 450,00 €

**IX. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Le locataire est seul responsable de l'exécution des obligations de la présente convention. Il est précisé que celle-ci est consentie à son seul profit et à celui des deux ayants droits mineurs.

**X. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Le présent contrat est résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire doit libérer immédiatement les lieux.

Il est précisé que le locataire est tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion ;

- Dès lors qu'une décision de justice est passée en force de chose jugée qui constate les troubles de voisinage et constitue le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

**XI. - AUTRES INFORMATIONS****Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

**XII. - INDEMNITÉS D'OCCUPATION**

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il est redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

**XIII. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser en mairie, aux coordonnées ci-dessus.

**XIV. - ASSURANCES**

Le locataire devra **contracter une police d'assurance** pour garantir les risques qui lui incombent du fait du présent bail et fournir une attestation à la commune.

Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable en cas de dégradations sur ses équipements.

**XV. - DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES ET INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS**

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 134-3-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ET COMPREND :

le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125 5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers

## AR Prefecture

situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

Le professionnel qui délivrera le diagnostic sera un professionnel autorisé à l'établir et certifié par l'un des organismes suivants : VERITAS, SOCOTEC, DEKRA, APAVE, QUALICONSULT...)

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat mais qu'ils ne sont pas concernés par ce PPR.

Il a été dressé un état des risques en date du 01/11/2018 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture des Alpes-Maritimes.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

**INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1er JUILLET 1997**

Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur.

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés par le bailleur.

## XVI. - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

### 1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance du bien loué.

En cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'habitation ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'habitation doit être totalement démolie, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer la présence de termites dans l'habitation.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans le bien loué dont il dépend. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

**2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS**

Commune de Peille - 04/2014 - 57-DE

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE. Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

**4. VISITES DES LIEUX**

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9h00 à 18h00, les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

**XVII. - ANNEXES**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Diagnostics obligatoires ;
- Un état des lieux ;

Fait à Peille, le

FAIT EN 2 EXEMPLAIRES

LE BAILLEUR  
COMMUNE DE PEILLE,  
Le Maire,  
Cyril PIAZZA,

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé, signature)  
Luce CARAGLIO,