



ARHES  
IMMOBILIER

## Contrat de location / Locaux vacants non meublés à Usage d'Habitation principale (Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989 modifié par la Loi n°94-624 du 21 Juillet 1994)

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes.

### Conditions Générales

#### Art 1 - Objet :

Par les présentes, le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, les locaux et équipements désignés dans les conditions particulières, sous la condition suspensive, le cas échéant, du départ de l'occupant actuel. Au cas où cette condition suspensive ne serait pas réalisée, le présent contrat serait réputé nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, les sommes versées étant restituées au Preneur sans autres formalités.

Le Preneur déclare avoir visité les locaux, il les déclare en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre dans le même état en fin de location.

#### Art 2 - Destination des Locaux :

La présente location est conclue à usage exclusif d'habitation principale. Le Preneur ne peut, en conséquence, y exercer une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale. Le Locataire, qui, par ailleurs, créerait une entreprise et souhaiterait domicilier celle-ci à titre provisoire dans les lieux loués, devra se conformer aux dispositions de l'article 1er de l'ordonnance n°58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée, et notamment notifier par écrit au Bailleur, préalablement à sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, son intention d'user de la faculté offerte par le texte susvisé. Il est précisé à cet égard que l'installation du siège de l'entreprise dans le local d'habitation est autorisée pour une période qui ne saurait excéder deux années, ni dépasser le terme du présent contrat.

#### Art 3 - Durée :

Les dates de prises d'effet et d'échéances du présent contrat, sont précisées aux conditions particulières.

Le contrat est conclu pour une durée initiale au moins égale à trois ans

(bailleur personne physique) ou a six ans (bailleur personne morale).

**I. Renouvellement** - A l'expiration du contrat de location, le bailleur pourra mettre en oeuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi, soit six mois avant le terme du contrat. Le bailleur pourra, dès lors, proposer un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

A défaut de proposition de renouvellement ou de congé motivé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à trois ans pour les personnes physiques et égale à six ans pour les personnes morales.

**II. Résiliation** - Le présent bail pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **Par le Locataire** : à tout moment en respectant un délai de préavis de 3 mois. Le dit délai sera, toutefois, ramené à un mois cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi, en cas de congé émanant d'un locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, en cas de congé émanant d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active. Toute réduction de délai de préavis devra donner lieu à la production de documents justificatifs écrits par le Locataire. Si le congé a été notifié par le Preneur, celui-ci est tenu au paiement des loyers et des charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le Bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

- **Par le Bailleur** : au terme du contrat en cas de motif sérieux et légitime résultant notamment de l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant, en cas de reprise pour habiter ou en cas de volonté de la part du Bailleur de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir le Locataire six mois à l'avance. Le congé ainsi donné devra indiquer le motif allégué et, en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce

congé valant offre de vente au Locataire pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Si le congé a été notifié ou signifié par le Bailleur, le Preneur n'est tenu au paiement des loyers et des charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les lieux loués.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration de ce délai, le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

#### Art 4 - Incessibilité et Intransmissibilité :

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale, le présent contrat est incessible et intransmissible. Le Preneur ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement.

#### Art 5 - Loyer :

Le loyer est payable d'avance **avant le 5 du mois** au domicile du mandataire.

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqués aux conditions particulières. Il sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date d'anniversaire du bail ou à la date stipulée dans le présent bail en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Locataire à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance normale, selon le montant de l'échéance précédente, ce jusqu'à régularisation consécutive à la révision.

Conformément à la législation en vigueur, le Bailleur délivrera au Locataire, **sur sa demande** et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En cas de paiement partiel effectué par le Preneur, le Bailleur lui délivrera un reçu des sommes ainsi versées.

#### Art 6 - Charges :

En sus du loyer, le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part dans les charges

réglementaires, conformément à la liste établie par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ou par tout texte qui viendrait à lui être substitué.

Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles 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 ;
- Du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement. (Égout, Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc...).

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle. Le montant des charges sera fixé chaque année par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Chaque année, le Bailleur devra remettre au Locataire l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée pour chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

Le règlement des sommes ainsi communiquées sera exigible après le délai légal d'un mois suivant l'envoi dudit décompte. Pendant ce délai, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Locataire.

#### Art 7 - Dépôt de Garantie :

Le dépôt de garantie est versé par le Locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations. Ce dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer.

Il est non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

En cas d'aide de Locataire par un organisme avançant le dépôt de garantie et en cas de refus de financement par ce dernier, le Locataire s'engage à verser au

Bailleur le dépôt de garantie dans le délai de deux mois suivant la signature des présentes.

Il sera restitué au Locataire dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au Bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable en lieu et place du Locataire (le départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements d'électricité, eau et téléphone, présentation au Bailleur de la quittance de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le Bailleur pourra conserver une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation.

A défaut de restitution dans le délai susmentionné, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire. Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers et charges.

#### Art 8 - Etat des Lieux :

• **Etat des lieux à l'entrée du Locataire :** Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent bail. Toute anomalie cachée ou anomalie de fonctionnement, qui n'aurait pu être décelée lors de l'établissement de cet état des lieux, devra être signalée par le locataire dans un délai de 15 jours ouvrés par Lettre Recommandé avec Accusé de Réception.

• **Etat des lieux à la sortie du locataire :** Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du Locataire, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, il restituera au représentant du bailleur l'ensemble des clés de son appartement, de sa boîte aux lettres, des divers locaux communs où il avait accès, étant précisés qu'il s'interdit d'en

conserver aucune, sous peine de prendre à sa charge le remplacement de la ou les serrures concernées.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, et ce, en tenant compte de l'usure normale.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et emplacements de parkings vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également à sa charge. En cas de délaissement des lieux, précédé ou non d'un congé régulier et notamment à la suite d'une ordonnance d'expulsion, les meubles, effets, ou objets, etc... Abandonnés dans les lieux loués seront réputés appartenir au bailleur qui pourra en disposer à son gré, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement ; ils seront stockés aux frais du locataire.

• **Etat des lieux par huissier de justice :** A défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties à l'entrée ou à la sortie du Locataire, il sera dressé par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

#### Art 9 - Obligations du Bailleur :

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

• Délivrer au Locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement,

• Assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à faire obstacle,

• Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat de location et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués,

• Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, sous réserve qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée,

• Communiquer au Locataire, s'ils existent, les extraits du règlement de copropriété portant sur la destination

de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

#### Art 10 - Obligations du Locataire :

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

I. En cours de Location :

- Payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus,
- Tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et plus généralement de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent bail,
- User paisiblement des lieux et équipements loués en bon père de famille suivant la destination qui leur a été donnée par les présentes, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du bailleur envers des tiers.

En cas de location dans un immeuble collectif, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il respectera en particulier, le cas échéant, les clauses du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble et à la jouissance et à l'usage des parties communes et privatives, ainsi que les décisions du syndicat de copropriété portant sur l'usage de l'immeuble.

Il s'engage, en outre, à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance,

- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de faute majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués,
- Prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués et de ses équipements, effectuer les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives actuellement définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure incomberont toutefois au Bailleur

- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux loués,
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le Bailleur pourra ainsi exécuter toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer au profit du Locataire, lequel sera prévenu préalablement en cas de trouble de jouissance prolongé devant en résulter.

Par dérogation à ce qui est stipulé dans l'alinéa précédent, en cas de grosses réparations nécessitant des travaux d'une durée de plus de 40 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont Le Locataire aura été privé,

- Ne pas transformer les lieux loués et les équipements sans l'accord écrit du Bailleur. A défaut d'accord, Le Bailleur pourra exiger du Locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux et équipements loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; Le Locataire pourra toutefois exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du Locataire, lorsque les transformations effectuées mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués,
- N'apposer aucune plaque ni écriteau, sauf autorisation écrite du Bailleur
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : responsabilité civile, incendie, dégât des eaux, vol, explosion, catastrophes naturelles et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur ou de son mandataire, par la production d'une

attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut, le présent bail pourra être résilié en application de la clause résolutoire ;

- Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité des lieux loués,

• Ne pas céder le présent contrat, ni sous-louer les lieux donnés en location, sauf avec l'accord exprès du Bailleur sur le principe et sur le montant du loyer ; le sous-locataire ne pourra, en aucune manière, se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation,

- Occuper l'emplacement de stationnement qui lui est attribué, à l'exclusion de tout autre endroit, sans pouvoir ni le prêter, ni le sous-louer à quiconque ; il s'engage, en outre, à n'effectuer aucune réparation mécanique, quelle qu'elle soit, ainsi qu'aucune opération de vidange, lavage ou graissage de son véhicule sur ledit emplacement. Il s'interdit également d'y entreposer de l'essence et des matières grasses ou inflammables ou d'utiliser sur place de tels produits.

Il prend acte de ce que le Bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés du fait des tiers, notamment en cas de vol de son ou ses véhicules ou d'objets se trouvant à l'intérieur et déclare dès à présent renoncer à tout recours contre le Bailleur.

II. Pendant le délai de préavis :

- Payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, et ce en cas de congé donné par lui,
- Payer le loyer et les charges pour la seule période pendant laquelle il aura effectivement occupé les lieux loués, ce en cas de congé donné par le Bailleur
- Dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location ou de la vente des locaux, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut, les visites auront lieu entre 17 et 19 heures du lundi au samedi inclus.

III. A son départ :

- Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevés des compteurs, exécution des réparations locatives) ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article.1686 du Code Général des Impôts), des factures d'eau et électricité,
- Laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté,
- Restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat,
- Faire connaître sa nouvelle adresse,
- Doit effectuer l'entretien courant de l'ensemble des serrures, verrous et poignées des portes et fenêtres de l'appartement mais également la maintenance des volets roulant, coulissant et autre modèle qui lui ont été confiés.

**Art 11 - Clause Résolutoire et Clauses Pénales :**

- A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer (en principal, charges et taxes) à son échéance ou du versement de dépôt de garantie, et de deux mois après un commandement de payer signifié à personne à domicile élu, en Mairie ou au parquet, s'il y a lieu, et resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice. Le commandement de payer reproduira intégralement le texte des dispositions de l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989. Il est en outre précisé que, pour couvrir le bailleur des frais qu'aura entraîné pour lui la mise en recouvrement judiciaire d'un avis d'échéance de loyer resté impayé, celui-ci pourra être majoré de dix pour cent de son montant total, à titre de dommages et intérêts au sens de l'article 1146 et suivants du code civil, et ce non compris les frais de justices et les frais de relances éventuels qui seront intégralement mis à la charge du locataire.
- A défaut d'assurance du locataire comme requis à l'article 10 du présent bail, la présente location sera résiliée de plein droit, si le bailleur le

requiert après un commandement demeuré infructueux dans le délai d'un mois. Ce commandement reproduira à peine de nullité des dispositions de l'article 24 de la loi du 06/07/89.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la présente clause résolutoire, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'au complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur

**Art 12 - Tolérances :**

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 considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

**Art 13 - Solidarité Indivisibilité :**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- Entre les parties ci-dessus désignées sous le terme "Le Locataire" ; le colocataire qui donnera congé restera ainsi notamment garant et répondant solidaire de celui demeurant dans les lieux loués, aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat et de ses suites
- Entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du présent contrat en

vertu de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

**Art 14 - Election de domicile / Attribution de Jurisdiction :**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, les parties font élection de domicile : Le Bailleur en sa demeure et le Locataire dans les lieux loués.

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation des locaux loués.

**Art 15 - Frais et Honoraires :**

Conformément à l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les frais et honoraires relatifs à l'établissement du présent bail sont partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire. Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits d'enregistrement seraient partagés par moitié entre les parties. Si l'enregistrement est requis par une partie, les droits d'enregistrement lui incombent.

En cas de renouvellement du présent bail, les frais et honoraires relatifs à l'établissement du bail renouvelé seront partagés par moitié entre le bailleur et le Locataire.

**Equipement et accessoires :**

Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visité et avoir constatés que les équipements suivant peuvent être présent et font l'objet d'un usage commun :

- Eau Chaude Collective
- Ascenseur
- Gardiennage
- Espaces Verts
- Antenne TV Collective
- Vide Ordure
- Interphone
- Digicode

**ARHES IMMOBILIER**, S.A.R.L au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est situé 238-241 rue Jules Bertaut BP 64 97831 LE TAMPON CEDEX (la Réunion), ayant satisfait aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 par la possession de la carte professionnelle n°168 et 149, délivrée par la Préfecture de la Réunion portant sur l'activité "Gestion Immobilière", représentée par son Gérant Monsieur André BIGOT.

**Le Bailleur ou son Mandataire**

Fait et signé au Tampon le        /        / 201

En 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

**Les Locataires**  
Lu et approuvé

**La Caution**  
Lu et approuvé, bon pour caution solidaire

Les appareils de climatisation ainsi que le chauffe-eau feront l'objet de la part du ou des locataire(s) d'un entretien annuel dont il rendra preuve. La régularisation des charges se fera chaque année sous réserve de l'obtention des justificatifs. En cas de logement avec fosse septique, celle-ci fera l'objet d'une vidange à charge du locataire durant la location et à la sortie dont il rendra preuve.

«Je m'engage à régler à l'agence Immobilière ARHES IMMOBILIER en cas de loyer impayé le 05 du mois les frais de relance.  
De plus, en cas de loyer non parvenu le 15 du mois, j'ai connaissance qu'une procédure judiciaire sera introduite à mon encontre.  
Cette procédure m'exposera à des frais que je m'engage à régler : les sommes dues portant intérêt à taux légal, les frais de relance, les frais de recouvrement par voie d'huissier de justice, les honoraires d'avocat, et l'indemnité conventionnelle d'occupation telle qu'elle est définie à l'article XI du bail.»

Reproduire le texte ci-dessous de façon manuscrite

J'ai bien pris connaissance des conditions ci-dessus et m'engage irrévocablement en cas de non paiement à régler ces sommes.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Bon pour caution solidaire pour M, Mme .....  
avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour le paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par le locataire à ARHES, notamment les loyers, dont le montant mensuel est de (en chiffres et en lettres) .....  
éventuellement révisé annuellement selon l'indice INSEE des charges locatives, s'élevant actuellement à (en lettres et en chiffres) .....  
euros par mois, ainsi que le dépôt de garantie, les réparations locatives, frais de procédure, intérêts et indemnités mensuelles d'occupation, et ce tant pendant le cours du bail initial de 3 ans, qu'au cours de ses deux renouvellements.  
Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement  
Rappel de l'article 22-1 alinéa du 7.7.1989 : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.»

JE SOUSSIGNE :

Mr ou Mme.....

Né (e) le .....à.....

Demeurant à.....

Tél : ..... Gsm : ..... Mail : .....

Marié(e)  Célibataire  Concubin(e)  Séparé(e)  Veuf (ve)  Pacsé(e)

Date et lieu du mariage (ou pacs) : .....

Sous le régime de : ..... Nom et prénom du conjoint : .....

Profession : .....

déclare avoir participé **EN TANT QUE CAUTION SOLIDAIRE** à la négociation et à la signature de l'acte suivant.

## Charges récupérables

### 1. Dépenses d'électricité

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitations :

- Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques
- Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
- Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
- Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
- Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique)
- Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- Des balais du moteur et fusibles.

### II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

#### 1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards,
- Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
- Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
- Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage
- Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage,
- Purge des points de chauffage

- Frais de contrôles de combustion,
- Entretien des épurateurs de fumée,
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées,
- Conduite de chauffage,
- Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
- Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints,
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
- Rodage des sièges de clapets,
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

### III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant

- Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- Dépannage
- Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
- Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
- Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
- Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ,
- Contrôle des groupes de sécurité,
- Rodage des sièges de clapets des robinets ;,
- Réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

### V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- Les allées, aires de stationnement et abords,
- Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),
- Les aires de jeux,
- Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
- Entretien du matériel horticole,
- Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

### VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables : Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

### VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

### VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage