

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE A USAGE EXCLUSIVEMENT D'HABITATION

**Entre le propriétaire bailleur:**

RICHARD Jean-Christophe  
560 Rte de CRY  
74380 Arthaz PND  
Mobile: 06 11 566 068  
*contact@locweb.com*

***Et les locataires:***

▶

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit:**

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

***1 Désignation:***

Chalet construit en 2006, situé au 137, route de Collonges, F 74160 Bossey, France.

***2 Composition des locaux:***

(Les surfaces indiquées sont indicatives)

Sous sol de 56m<sup>2</sup>, comprenant un garage de 25m<sup>2</sup>, un local technique et chaufferie de 7m<sup>2</sup>, et une cave de 17m<sup>2</sup>.

Rez de jardin de 65m<sup>2</sup> comprenant un ensemble cuisine, salle à manger, séjour, de 36m<sup>2</sup>, salle de bains de 6m<sup>2</sup>, WC de 2m<sup>2</sup>, cellier de 3m<sup>2</sup>.

Etage de 57m<sup>2</sup>, comprenant un vide sur séjour, une mezzanine de 23m<sup>2</sup>, une salle d'eau, WC de 4m<sup>2</sup>, et de 3 chambres ; chambre 1 de 10m<sup>2</sup>, chambre 2 de 9m<sup>2</sup>, chambre 3 de 10m<sup>2</sup>, avec un coin lavabo et WC.

Surface habitable brute 150 m<sup>2</sup>, et 122 m<sup>2</sup> selon Loi Carrez.

Parties extérieures : Terrain d'environ 400m<sup>2</sup>, délimité à l'ouest par la route de Collonges, au sud par l'ancienne propriété de M Richard au 189 de la même route, à l'est, par le bas de l'enrochement en une ligne horizontale allant jusqu'à la bordure de la limite nord matérialisée par le grillage de la propriété voisine.

*Ne sont pas compris dans cette location le studio du sous sol, et une place de parking devant ce studio, qui sont loués directement par le propriétaire à un tiers. Si le locataire souhaite également louer le studio, il pourra le faire à conditions préférentielles dans un contrat séparé.*

Les locaux meubles et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe.

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

***Parties et équipements communs :***

Voie d'accès depuis la route de Collonges.

Chauffage, Eau froide et chaude, Electricité, Boite à lettres, sont communs aux immeubles situés sur la même parcelle.

Un sous compteur d'électricité, d'eau chaude et d'eau froide permet de calculer les charges du studio, et du grenier en amont.

Le chauffage du studio est évalué forfaitairement à raison de 15% des charges de chauffage afférentes au bâtiment.

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

### **3 Régime juridique**

Le présent contrat est régi par les dispositions du Code civil relatives au louage meublé.

### **4 Type et durée du contrat:**

Bail de location meublée de 6 six mois avec option de renouvellement.

Le locataire utilise les locaux meublés pour se loger.

Les locaux sont meublés, le locataire ne peut en aucun cas se prévaloir d'une compensation, ou indemnité, en cas de cessation du présent contrat, pour l'un des motifs prévus aux conditions générales.

### **Durée du Contrat:**

► 6 mois, du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

### **Renouvellement :**

Le contrat échoit à la date stipulée, il sera renouvelé d'un commun accord au moins deux mois avant la date d'échéance.

Le locataire bénéficie d'une option de renouvellement sans qu'aucun droit ni recours puisse être établi par le locataire au préjudice du bailleur.

### **5 Résiliation - Congé**

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier

. Par Le Locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir Le Bailleur au moins **un mois** à l'avance, et en respectant les conditions relatives aux loyers ci après.

. Par Le Bailleur, au terme du contrat, ou en cas de motif sérieux et légitime résultant notamment de l'inexécution par Le Locataire de l'une des obligations lui incombant, particulièrement celles des conditions particulières.

En cas de volonté de la part du Bailleur de reprendre ou de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir Le Locataire 8 semaines 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.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

A l'expiration de ce délai, Le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

### **6 Destination des lieux**

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation.

### **7 Montant de la location**

#### **Réservation de la location :**

Pour bloquer la réservation de la présente location, le locataire devra parapher et signer le présent contrat en mentionnant à la fin « Réservation de la présente location en acceptant les termes du contrat », et joindre un paiement équivalent au premier mois de loyer hors charges + les frais de dossier, qui sera déductible du dernier loyer.

Un contrat définitif identique au contrat de réservation sera signé le jour de l'entrée dans les lieux, avec l'inventaire et l'état des lieux.

Ce paiement de réservation restera dû au propriétaire en cas de résiliation par le locataire, pour quelque motif que ce soit, avant l'entrée dans les lieux.

#### **Fixation du loyer :**

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir d'un loyer librement fixé entre les parties.

#### **Montant des paiements:**

Le loyer et la provision sur charges seront payés d'avance au propriétaire selon les modalités suivantes :

► Loyer mensuel hors charges : **2300 € - Deux mille trois cents Euros.**

► Provision sur charges mensuelle : **300 € - Trois cents Euros.**

Le paiement sera effectué par virement bancaire, ou en espèces contre quittance le premier de chaque mois.

• **Charges:**

Les charges ne sont pas comprises dans le loyer.

Les charges sont calculées au prorata des charges globales du bâtiment : Eau, chauffage, enlèvement des ordures, droit au bail, taxe additionnelle, entretien, etc.

Elles sont calculées annuellement d'après le relevé comptable du propriétaire, les frais de gestion et de comptabilité annuels sont de **300€**.

Sur demande du locataire, le propriétaire peut lui communiquer toutes les factures correspondantes.

Les charges d'électricité, d'eau et de gaz sont relevées au compteur fourni par le distributeur :

► Relevé le jour de l'entrée dans les locaux :

Eau Chalet : Eau Froide Studio :

Eau Froide Grenier:

Electricité Chalet : Electricité Studio :

Electricité Grenier

Gaz Chalet : Eau Chaude Studio :

Le téléphone n'est pas compris, il convient au locataire de s'y raccorder s'il le souhaite.

Les charges récupérables et les réparations locatives sont celles définies par la Loi.

• **Révision du loyer** : Annuellement, au renouvellement du contrat.

**Dépôt de garantie:**

► Deux mois de loyer hors charges, soit **4600 €** versable à l'entrée dans les lieux.

Le bailleur ne demande pas de cautionnement ni de frais d'enregistrement relatifs à cette location.

Ledit dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera pas révisable en cours de contrat.

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait, être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Il sera restitué en l'absence de dégâts cachés, qui pourraient apparaître pendant ces deux mois. Un ajustement des charges pourra être réalisé pendant cette période, si des factures sont encore en cours.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que : téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts et remise des clés.

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

**8 Clauses particulières:**

Le locataire veille à la propreté et à l'entretien des parties louées intérieur et extérieur.

Le matériel non indispensable réglementairement à la location meublée (voir liste dans l'état des lieux) est mis à disposition du locataire, ce dernier prendra à sa charge 80% des réparations de ce matériel qui tomberait en panne après les deux premiers mois de location, indépendamment de toute vétusté.

Les réparations d'entretien courant telles que définies dans les contrats locatifs incombent au locataire.

Les parties végétalisées extérieures sont à entretenir par le locataire, la taille des arbres, arbustes et haies doit au moins être effectuée une fois par an, à défaut le propriétaire pourra faire effectuer ces travaux par une entreprise, les frais intégraux seront imputés au locataire.

Le locataire est responsable de tout l'entretien et du bon fonctionnement du spa extérieur.

**9 Quittance**

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.

**10 Etat des lieux**

► Lors de l'entrée en jouissance et au départ du Locataire, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat, ainsi que l'inventaire du meublé.

Le cas échéant, lors du départ du Locataire, 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, ce en tenant compte de l'usure normale.

### **11 Obligations générales du Locataire**

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

#### **a. en cours de location :**

- . Payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus.
- . User paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.
- . 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, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, telles que définies par le décret du 26 août 1987.

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

. Ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du Bailleur; à défaut d'accord, Le Bailleur pourra exiger du Locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; Le Bailleur 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.

. S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés, par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.  
A défaut, le présent contrat 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.

. S'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année;  
► Une attestation d'assurance du locataire sera annexée au présent contrat, et remise au propriétaire dans les 10 jours suivant sa signature, faute de quoi le présent contrat pourra être résilié de plein droit (pour faciliter la gestion d'un éventuel sinistre, il serait préférable que le locataire souscrive son contrat auprès de la même compagnie que le propriétaire).

. Souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

. Laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables;

. Ne doit pas céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

. De renoncer à tout 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 du voisinage.

. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

**b. pendant le délai de préavis :**

. Payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, 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 normal donné par Le Bailleur, hors clause résolutoire.

. Dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, de la reprise 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 16 et 20 heures du lundi au samedi inclus.

**c. à son départ :**

. Justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes.

. Laisser les lieux loués entièrement vides des ses biens personnels, et en état de propreté, et rangé comme lors de l'état des lieux d'entrée.

. Restituer les clés et accessoires au plus tard au jour de l'expiration du présent contrat.

**12 Tolérances**

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

**13 Clause résolutoire et clauses pénales**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

. Deux semaines après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

. Deux semaines après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au Bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d'approvisionnement du compte bancaire ou postal du Locataire.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, Le Locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

. Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur ; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

. Si le locataire déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les locaux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra payer par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement, nettoyage et éventuel remise en état des lieux, et restitution des clefs, laquelle indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice consécutif à l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

**14 Election de domicile**

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

§ Rayés nuls :

... mots

... lignes

Fait à \_\_\_\_\_, le  
En \_\_\_\_\_ exemplaires, dont un est remis à chacune  
des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR                      LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé".

§- Le présent document comporte \_\_\_\_\_ pages, et \_\_\_\_\_ annexes, soit \_\_\_\_\_ pages au total.

- Parapher chaque page en bas, ainsi que les documents annexes, chaque rature doit également être paraphée en marge par les parties.

▶ L'inventaire et l'état des lieux seront établis lors de la remise des clefs.

▶ Pièces jointes : Attestation d'assurance RC, Caution, état des lieux, charges et loyers, photocopie de la carte d'identité des occupants, photocopie des 2 dernières fiches de salaire, photocopie des 2 dernières quittances de loyer. Pour les ressortissants Suisses, attestation de l'OPF.

**ATTESTATION DES PAIEMENTS**

<b>DATE</b>	<b>SOMME</b>	<b>SIGNATURE</b>
Réservation + frais de dossier :	2600 €	
Dépôt de garantie :	4600 €	
Premier loyer :	2300 €	
Provisions sur charge premier loyer :	300€	
Loyer 2 + charges	2600 €	
Loyer 3 + charges	2600 €	
Loyer 4 + charges	2600 €	
Loyer 5 + charges	2600 €	
Charges 6	2600 €	
Loyer 7 + charges	2600 €	
Loyer 8 + charges	2600 €	
Loyer 9 + charges	2600 €	
Loyer 10 + charges	2600 €	
Loyer 11 + charges	2600 €	
Loyer 12 + charges	2600 €	
En cas de renouvellement du contrat, le dernier loyer du présent contrat sera du, et déduit lors du dernier loyer à la fin du contrat prolongé.		

RETOUR DE LA PREMIERE PARTIE DU DEPOT DE GARANTIE LE :

MONTANT :

RETOUR DE LA SECONDE PARTIE DU DEPOT DE GARANTIE ET RECU POUR SOLDE DE TOUT COMPTE, LE :

MONTANT :