

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE A USAGE EXCLUSIVEMENT D'HABITATION
STUDIO 137

Entre le propriétaire bailleur :

RICHARD Jean-Christophe
560 Rte de CRY
74380 Arthaz
Mobile : +33/06 11 566 068
contact@locweb.com
☞ (Signifie Remplir à la main)

Et le locataire:

☞

Tel :

Email :

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 :

Studio situé au sous sol d'un chalet, de niveau avec la route ; 137 Rte de Collonges 74160 Bossey.

2 Composition des locaux :

Un studio d'environ 16 m2 comprenant une cuisine équipée, une penderie, une salle de bains avec lavabo, douche et WC.

Ce studio est aménagé pour une personne.

Ne sont pas compris dans cette location les escaliers d'accès aux autres niveaux, les trottoirs, et les places de parking. Les locaux meublés et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux mentionné au verso de la dernière page du présent contrat.

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

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 Français relatives au louage meublé.

4 Type et durée du contrat :

☞ Bail de location meublée de **mois** avec option de renouvellement.

Le locataire utilise les locaux meublés pour se loger, ce n'est pas son habitation principale.

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.

Date de prise d'effet :

☞ Du _____ au _____.

A la signature du contrat il sera demandé la somme de 100€ pour frais de dossier.

Renouvellement :

Le contrat échoit à la date citée ci dessus, 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 **deux mois** à l'avance.

. 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.

En cas de volonté de la part du Bailleur de reprendre ou de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir Le Locataire 4 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, **mais ne constituent pas l'habitation principale du locataire.**

7 Montant de la location

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 versés au propriétaire le premier jour de chaque mois.

Moyen de payement : **Espèces.**

- **Loyers** : Le loyer mensuel hors charges pour une personne est de : **450 € Quatre cent cinquante Euros.**

- **Charges** : Les charges d'eau et d'électricité sont relevées aux sous compteurs installés dans le local technique du bâtiment. La provision est calculée pour une personne, elle peut être ajustée à tout moment par le propriétaire.

⌘ Les charges d'eau froide sont de **5 € TTC** par m³ d'eau, relevé du compteur à l'entrée dans les lieux :

⌘ Les charges d'eau chaude sont de **25 € TTC** par m³ d'eau, relevé du compteur à l'entrée dans les lieux :

⌘ Les charges d'électricité sont de **0.20 € TTC** le KWH, relevé du compteur à l'entrée dans les lieux :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, **8€** / mois.

- Les frais de gestion et de comptabilité : **15€** / mois.

- Les charges d'eau incluent les taxes d'assainissement de 2€ / m3.

Les charges de chauffage sont forfaitaires, et varient de 20 à 45 € selon la période de chauffe.

Si le locataire le souhaite, le chauffage peut être assuré par un convecteur électrique.

Une provision sur charge de **40 € hors période de chauffage, et de 85€ en période de chauffage** sera payée en même temps que le loyer, elle pourra être réajustée en cours de contrat.

Est considérée comme période de chauffage un mois dont la température moyenne est inférieure à 13°C, selon les statistiques mensuelles du site www.prevision-meteo.ch, pour Cointrin.

Classe énergétique D = 155kw/m2/an Emission GES D = 27 Kg Co2 / m2 / an.

Les frais de gestion et de comptabilité annuels sont de **180€.**

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

- **Révision du loyer** : Au renouvellement du contrat.

Dépôt de garantie :

Dépôt de garantie sous forme de chèque ou un règlement en espèce de **880 €** contre quittance.

Ledit dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt ainsi versé sera restitué au Locataire en fin de bail, après déménagement, inventaire et état des lieux, lors de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du Locataire.

Affectation du dépôt de garantie

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le Locataire du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer ou charges.

Renseignements administratifs concernant le locataire :

@ Joindre une photocopie d'une pièce d'identité, et de la dernière fiche de salaire. Pour les ressortissants suisses, une attestation de l'OPF.

8 Clauses particulières :

Le chalet est partagé par d'autres personnes.

Une seule place de parking est attribuée à ce studio, au droit de la porte d'entrée, le locataire veillera à ne pas gêner l'accès au garage et à l'escalier extérieur.

Le studio meublé est non fumeur, il n'est pas autorisé de fumer à l'intérieur de ce studio.

Le locataire doit occuper paisiblement les lieux. Il veillera à ne pas provoquer de bruit intempestif.

Le locataire ne sous loue pas ces locaux, il peut avec l'accord du propriétaire partager ce studio avec une personne.

Le locataire s'assure en responsabilité civile, à produire sous huit jours après signature du contrat, à défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire.

Dans le cadre de la location meublée, le propriétaire prend à sa charge 80% des réparations du matériel électroménager ou soumis à usure qui tomberait en panne dans les deux premiers mois, ensuite 80% incomberont au locataire.

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

@ Une attestation d'assurance sera annexée au présent contrat.

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 État des lieux :

@Lors de l'entrée en jouissance et au départ du Locataire, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi au verso de la dernière page du présent contrat.

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.

Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit où 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, de préférence auprès de la même compagnie d'assurance que le bailleur.

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.

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 donné par Le Bailleur.

. 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 et en état de propreté.
- . 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.

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.

✂ Fait à BOSSEY, le
En 2 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.

-@ Pièces jointes : Attestation d'assurance RC, Photocopie pièce d'identité, Photocopie dernière fiche de salaire, état des lieux.

ANNEXE DU CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE D'UN STUDIO à BOSSEY.

ADRESSE : 137 Route de Collonges 74160 Bossey, studio au sous sol d'un chalet, propriété de M. Jean-Christophe RICHARD.

ETAT DES LIEUX

Pièce principale		
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail
Sol - Carrelage	Bon	
Murs - Crépi grésé	Bon	
Plafond - Lambris bois	Bon	
Portes - Fenêtres bois	Bon	
Mobilier cuisine	Bon – Bord Plan travail abimé côté D	
Penderie	Bon	

Salle d'eau		
Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail
Sol - Carrelage	Bon	
Murs - Carrelage	Bon	
Plafond - Lambris bois	Bon	
Cabine de douche	Bon	
WC	Bon	
Meuble lavabo	Bon	

INVENTAIRE

Nombre	Désignation	Etat début du bail	Etat fin du bail
1	Canapé-lit BZ	Bon	
2	Coussins	Bon	
1	Oreiller	Bon	
1	Matelas	Bon, propre.	
1	Table en bois	Bon	
2	Chaises	Bon	
1	Nappe	Bon	
1	Meuble bas en pin, verni	Bon	
1	Meuble de rangement stratifié	Bon	
1	Couette	Bon	
1	Micro ondes Whirpool	Bon	
1	Réfrigérateur Brandt	Usagé, manque compartiment légumes	
1	Plaque de cuisson Whirpool	Bon	
1	Hotte Sauter	Bon	
1	Radiateur électrique	Bon	
2	Clef entrée	Bon	
1	Clef boîte lettres	Bon	
1	Balais	Bon	
1	Pelle	Bon	
1	Balayette	Bon	
1	Serpillère	Bon	
9	Verres	Bon	
4	Bols	Bon	
6	Assiettes	Bon	
	Couverts	Bon	
1	Poêle	Bon	
2	Casserole	Bon	
1	Couvertures	Bon	
1	Tapis	Bon	

Date et signature des 2 parties.

ATTESTATION DES PAIEMENTS

DATE	SOMME	SIGNATURE
Réservation + frais de dossier :	550 €	
Dépôt de garantie :	900 €	
Premier loyer :	450 €	
Provisions sur charge premier loyer :	85 € ou 45€	
Loyer 2 + charges		
Loyer 3 + charges		
Loyer 4 + charges		
Loyer 5 + charges		
Loyer 6 + charges		
Loyer 7 + charges		
Loyer 8 + charges		
Loyer 9 + charges		
Loyer 10 + charges		
Loyer 11 + charges		
Charges ¹² (pas de loyer = Réservation)		
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 :

Tableau des charges :

Locataire :

Période de location :

Type	Tarif	Relevé entrée	Relevé sortie	Nombre	Prix
Eau Froide	5 € / m3				
Eau Chaude	25 € / m3				
Electricité	0.20 € / kwh				
Chauffage	45€ / mois <13°				
Ordures	8€ / mois				
Gestion	15€ / mois				
				Total :	
Caution versée :					
Provision sur charge versée :					

Reçu pour solde de tout compte, la somme de :

Le :

Signatures :