

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
Mail : contact@locweb.com

Et le locataire:



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:

Appartement type T2 situé au 1^{er} étage d'un immeuble d'habitation, adresse : 8, rue René Naudin 74100 Annemasse.
Lot 347 Ref cadastrale B 5104 – Cave lot 307
DPE= G 275kw – GES = G 82kg

2 Composition des locaux:

Surface totale selon la Loi Carrez 56,43 m²

Vestibule 8 m²
Cuisine indépendante 8 m²
Salon 24 m²
Chambre 11 m²
Salle de bains 4 m²
WC indépendant 1, 5 m²
Balconnet 2 m²
Cave 3 m²
(Les surfaces unitaires des pièces sont approximatives)

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 :

Une place de parking non nominative.

Parties communes de l'immeuble telles que décrites dans le règlement de copropriété.

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, ne constituant pas l'habitation principale du locataire.

4 Type et durée du contrat:

Bail de location meublée de **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 deux 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, et ne constituent pas l'habitation principale du locataire.

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 de 190 € pour frais de dossier, et l'équivalent du premier mois de loyer hors charges **qui sera déductible des loyers, en fin de contrat**, ou du 6^e loyer, si le contrat est prolongé.

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 : **760 € - Sept cent soixante Euros.**

► Provision sur charges mensuelle : **150 € - Cent cinquante 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 récupérables et les réparations locatives sont celles définies par la Loi.

Les charges sont établies par le syndic qui gère la copropriété.

Sur demande du locataire, le propriétaire peut lui communiquer tous les relevés correspondants.

La fourniture d'électricité, eau froide, téléphone, ADSL, TV, est à contracter directement par le locataire.

Le relevé de charges peut engendrer des frais de gestion, à la charge du locataire.

Le relevé des compteurs sera établi en même temps que l'état des lieux.

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

Dépôt de garantie:

► Deux mois de loyer hors charges, soit **1520 €** versable à l'entrée dans les lieux.

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.

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 : eau, électricité, gaz, 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.

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

Une somme correspondant au tiers du dépôt de garantie sera conservée deux mois après le départ des locataires, et restituée en l'absence de dégâts cachés, qui pourraient apparaître pendant ces deux mois.

GRL : Possibilité de GRL, choix de la compagnie par le propriétaire, et paiement des cotisations par le locataire.

8 Clauses particulières:

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

Le matériel non indispensable à la location meublée, 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.

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

Le propriétaire autorise le locataire à sous louer une partie de l'appartement, aux conditions suivantes :

- Le locataire est intégralement responsable du paiement des loyers, charges, dégradations, et toutes obligations légales liées au présent contrat. En aucun cas, il ne peut se décharger de ses obligations sur le sous locataire, vis-à-vis du propriétaire.
- Il devra établir un contrat de sous location, et en fournir une copie au propriétaire, avec attestation d'assurance et copie de la pièce d'identité du sous-locataire.
- Le loyer ne devra pas excéder 50% du loyer principal.
- Tout manquement à ces obligations impliquerait la résiliation du présent contrat de plein droit, avec effet immédiat.

Clefs : Le propriétaire possédera un double des clefs, pour accéder à l'appartement en cas de nécessité, et en prévenant le locataire.

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. Au départ du locataire, l'appartement devra être rendu rangé et nettoyé, à l'identique du jour d'arrivée.

11 Obligations générales du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

a. à l'entrée dans les lieux :

. Fournir toutes les pièces justificatives demandées en fin du présent document.

. S'acquitter des sommes suivantes : Dépôt de garantie – Premier loyer – Provision sur charge.

. Si le locataire n'est pas en mesure de fournir les pièces justificatives, ainsi que les paiements, le contrat sera annulé de plein droit, et le montant de la réservation conservé. Il ne sera toléré aucune exception.

b. 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.
 - . Respecter le règlement de copropriété 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. Signaler dès qu'il en a connaissance tout sinistre au bailleur.
- A défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire.
- Une attestation d'assurance du locataire sera annexée au présent contrat, et remise au propriétaire **lors de l'entrée dans les lieux**, faute de quoi le présent contrat pourra être résilié de plein droit. Se préférence, le locataire choisira la même compagnie que le Bailleur, afin de faciliter le règlement d'un éventuel sinistre.

- . 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, 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.
- . 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;
- . 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.

c. 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.

d. 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, dans le même état qu'ils étaient à son arrivée, et en parfait 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.

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.

Annexes fournies par le propriétaire :

- Dossier de diagnostic technique
- Extrait du Règlement de copropriété
- Formulaire d'inventaire
- Formulaire d'état des lieux
- Attestation des paiements effectués

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

► Pièces fournies par le locataire à l'entrée ou à la signature du contrat :

- Une attestation des revenus perçus dans les trois derniers mois sous forme de fiches de paye, ou d'un justificatif Pôle Emploi.
- Une attestation de l'employeur.
- Le dernier et un extrait KBIS pour les sociétés et travailleurs indépendants
- Les dernières quittances de loyers issues de la location précédente
- Le dernier avis d'imposition
- Une pièce d'identité (carte d'identité, passeport, etc.)
- Une attestation d'assurance pour les lieux loués.

ATTESTATION DES PAIEMENTS

DATE	SOMME	SIGNATURE
Réservation + frais de dossier : <small>A la signature du contrat de réservation</small>	950 € (760 + 190)	
Dépôt de garantie : <small>A l'entrée dans les lieux</small>	1520€ (2x760)	
Premier loyer : <small>A l'entrée dans les lieux</small>	760€	
Provisions sur charge premier loyer : <small>A l'entrée dans les lieux</small>	150 €	
Loyer 2 + charges <small>Avant le 5 de chaque mois</small>	910€ (760+150)	
Loyer 3 + charges	910€	
Loyer 4 + charges	910€	Prolongation du contrat ?
Loyer 5 + charges	910€	
Loyer 6 uniquement charges	150 €	
Loyer 7 + charges	910€	
Loyer 8 + charges	910€	
Loyer 9 + charges	910€	
Loyer 10 + charges	910€	Prolongation du contrat ?
Loyer 11 + charges	910€	
Loyer 12 + charges	910€	

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 :