

KIT "Meublé"

location habitation non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loi Alur du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1309 du code civil

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

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

dénoté(s) "LE BAILLEUR",
nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

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


dénoté(s) "LE LOCATAIRE"

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> copropriété	construit en.....
SITUATION (adresse)		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4) Nombre de pièce(s) principale(s) : surface habitable : m ² (4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n°..... <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> parking n°..... <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> cave n°..... <input type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> téléphone		
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> chauffage <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> cable <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> collective		
 3 503167 210000	Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexés au présent contrat.		

CONDITIONS GÉNÉRALES

I. DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 12 mois, il se renouvelle automatiquement à son terme, d'année en année, si les parties ne donnent pas congé. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de renouvellement automatique prévue ci-dessus est inapplicable. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location. Si au terme du contrat le bailleur souhaite en modifier les conditions, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance.

II. RÉSILIATION - CONGÉS

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de trois mois. Le congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire. Le bailleur ou le locataire doit notifier le congé par lettre recommandée avec avis de réception ou le signifier par acte d'huissier.

III. LOYER

Le montant initial du loyer et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières art. 3 et 4. Le loyer sera révisé à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer gratuitement une quittance des loyers et des charges payées.

IV. CHARGES (réelles ou forfaitaires)

Généralités - Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, soit sous le système de provisions sur charges réelles (*mensuelles ou périodiques*) avec régularisation annuelle, soit sous celui de charges forfaitaires (*mensuelles ou périodiques*) pour lequel toute régularisation est exclue.

Les parties conviennent à l'art. 3 des conditions particulières d'un mode de calcul et de paiement des charges (*mensuelles ou périodiques*) adapté à la durée de la location.

Les charges locatives réelles (*mensuelles ou périodiques*) doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle, justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. A défaut de régularisation dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. A sa demande, le bailleur doit lui transmettre le

récapitulatif des charges.

Les charges locatives forfaitaires (*mensuelles ou périodiques*), proportionnées à la réalité des charges, ne permettent pas de procéder à des régularisations ou compléments ultérieurs. Le forfait des charges est à réviser dans les mêmes conditions que le loyer.

V. DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature du bail, le locataire doit consigner au bailleur, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives, une somme, n'excédant pas deux mois de loyer, hors charges, fixée dans les conditions particulières art. 6. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Le délai de restitution de la garantie, après la remise des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant due au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à dix pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

VI. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

La présente location qui relève des dispositions du Titre 1^{er} bis de la loi N° 89-462 du 06/07/1989, de la loi ALUR du 26 mars 2014 et de l'article 1313 et 1309 du code civil, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Le locataire s'oblige :

- à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, tant pendant l'occupation qu'à son départ, afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ;
- à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur ;
- à user paisiblement des locaux loués exclusivement à usage d'habitation ;
- à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux sans l'accord écrit du bailleur ;
- à répondre des dégradations et pertes de son fait, qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret N° 87-712 du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'art. 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ;
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ;
- à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés ;
- le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonction-

nement des équipements ou la sécurité du local ;

à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre ;

à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables.

VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un "logement décent" en bon état d'usage et de réparation, aux normes définies par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et la loi ALUR du 26 mars 2014 et doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation ; d'équiper le logement d'un détecteur de fumée normalisé et de l'entretenir ; d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

VIII. ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE

La liste minimum des éléments obligatoires figure dans "Inventaire des meubles et objets mobiliers". Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. 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, le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

X. CONDITION SUSPENSIVE

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

XI. - SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

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 nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire en cas de décès (sous réserve de l'article 802 du Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	A La présente location est consentie et acceptée pour une durée de AN(S) (minimum 1 an) date de prise d'effet	B OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS Sans reconduction tacite ou renouvellement. date de prise d'effet																
II - DURÉE DU PRÉAVIS Résiliation - Congé <i>Conditions générales - chapitre II</i>	BAILLEUR : Trois mois, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.	LOCATAIRE : Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.																
III - PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes charges forfaitaires provision charges réelles TOTAL MENSUEL <i>Conditions générales Chapitres III et IV</i>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en chiffres</i></td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en lettres</i></td> </tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> </table>	<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>															Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.
<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>																	
IV - TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le de chaque mois.																	
V - RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre III</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre : Date de la révision annuelle																	
VI - DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer) <i>Conditions générales - chapitre V</i>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en chiffres</i></td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en lettres</i></td> </tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> </table>	<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>			<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en chiffres</i></td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px dotted black;"><i>Somme en lettres</i></td> </tr> <tr><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td><td style="border-bottom: 1px dotted black;"> </td></tr> </table>	<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>										
<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>																	
<i>Somme en chiffres</i>	<i>Somme en lettres</i>																	
VII - éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :																	
VIII - DERNIER LOYER <i>appliqué au locataire précédent</i>	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)																
MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous) :																		
<input type="checkbox"/> loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation																		
<input type="checkbox"/> logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral montant du loyer de référence : €/m ² - montant du loyer de référence majoré €/m ²																		
<input type="checkbox"/> complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier)																		
<input type="checkbox"/> logement situé en dehors d'une zone tendue																		
RAYÉS NULS motslignes	Fait à le en originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.																	
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)	LE(S) LOCATAIRE(S) (1)	LA CAUTION (facultatif) (2)																

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.
 Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.