

CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Entre les soussignés

Paul CHEVILLARD

demeurant 43 rue du Clos (B 112), 75020 Paris

téléphone : +33 6 86 16 24 16

courriel : pache@club-internet.fr

ci-après désigné "le bailleur",

et

Luca SCHIAVON

né le 19 juin 1988 à Padoue (Italie)

demeurant Via Giannantonio Selva 3, 35135 Padoue (Italie)

téléphone : +34 642 86 08 94

courriel : lucaschiavon88@libero.it

ci-après désignée "le preneur",

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue au preneur

à l'adresse suivante

146 rue de Charenton 75012 Paris

(boîte aux lettres numéro n°13)

dans l'immeuble D de deux étages, à droite sur cour,

immeuble collectif en copropriété dont la construction a été achevée avant 1900,

(lots 86 et 87)

une pièce meublée (11,98 m2) dans un appartement meublé de 30,99 m2, et, en partage avec une seconde locataire (qui dispose également d'une pièce privative de 11,60 m2), une entrée, une cuisine, une salle de bain avec wc.

État des lieux et inventaires contradictoires

La pièce faisant l'objet du présent contrat est meublée, la cuisine et la salle de bain en partage avec l'autre locataire sont meublées et équipées.

Un état des lieux et un inventaire seront établis par le bailleur et le preneur le jour de l'entrée dans les lieux, et dans l'impossibilité, par le preneur dans le mois qui suit la remise des clés et remis au bailleur pour approbation et joint au présent contrat.

Le preneur sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à l'appartement, au mobilier et à l'équipement mis à sa disposition.

L'attention du preneur est attirée sur la réfection totale de l'appartement à la fin de l'année 2020, et donc que la chambre mise à sa disposition ainsi que la cuisine sont dans un état neuf.

Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une année qui commencera à courir le 1er novembre 2023. Le bail pourra le cas échéant être prorogé.

Résiliation du contrat :

- Le preneur peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge sous quelque forme écrite que ce soit.
- Le bailleur peut donner congé à tout moment avec préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge. Le bailleur devra justifier le congé pour un motif de reprise, de vente du logement ou pour un motif légitime et sérieux.
- A l'expiration du contrat de location, le bailleur pourra réviser le loyer selon le taux d'indexation réglementaire.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

Montant et paiement du loyer

Le loyer du logement, objet du présent contrat, est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral du 7 juin 2021.

Pour ce quartier de Paris (Quartier 48, Quinze-Vingt, secteur géographique 11 de l'arrêté), le montant du loyer de référence majoré à compter du 1^{er} juillet 2023 est de 33,7 €/m2 hors charges.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de 522 € (cinq cent vingt deux euros). Il sera payable par le preneur le premier jour de chaque mois par virement bancaire sur le compte du bailleur.

Il est convenu par déclaration écrite jointe au présent contrat que Monsieur Andrea Schiavo né le 27/07/1991 et demeurant Giannantonio Selva 3, 35135 Padoue (Italie), (téléphone : + 39 340 84 52 786, courriel : <dea_91@live.it>) se porte garant/e du paiement effectif du loyer et des charges.

Charges

Les charges sont forfaitairement fixées à 40 € (quarante euros) par mois, comprenant l'entretien et l'électricité des parties communes de l'immeuble, une connexion internet partagée par trois locataires de l'immeuble D, associée à une liaison téléphonique (toute communication sera payable en sus). Les charges seront acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance.

Autres

Il est entendu que la consommation électrique, la taxe d'habitation et les cotisations d'assurance seront réglées directement par le preneur aux administrations ou entreprises fournisseurs. Le preneur se chargera du partage de ces frais avec l'autre locataire.

La fourniture d'eau de l'appartement relevée au compteur individuel de l'appartement sera réglée au bailleur de préférence chaque semestre par moitié pour chacun des deux locataires.

Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le preneur verse à l'entrée dans les lieux un dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer, soit 522 € (cinq cent vingt deux euros).

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le preneur du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du preneur. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux de sortie ainsi que de l'inventaire contradictoire de sortie, l'exécution des réparations locatives, le paiement des taxes et des impôts (article 1686 du Code général des impôts) et la remise des clés.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus, le solde du dépôt de garantie restant dû aux locataires après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit des locataires. Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

Obligations du preneur

Le preneur est tenu :

- de payer le loyer et les charges aux termes convenus;
- d'occuper les lieux personnellement, la chambre étant prévue pour le couchage de une personne, sauf l'accord du bailleur et à peine de résiliation de plein droit des présentes ;
- de ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants, ni leur porter trouble de quelque façon que ce soit ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont le preneur a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu pour cause de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'elle n'a pas introduit dans le logement ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'état, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements ; le bailleur peut, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements et la sécurité du local ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;
- de 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 ;
- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.
- aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, de laisser visiter les locaux loués 2 heures par jour, les jours ouvrables ;
- de s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée situé dans le couloir et de remplacer si nécessaire la pile ;
- de prendre connaissance et de respecter le règlement intérieur de l'immeuble joint au présent contrat.

En outre, le preneur s'engage sur les points complémentaires suivants:

- **fournir lors de son entrée dans les lieux une attestation d'assurance multirisques habitation,**
- apposer son nom sur la boîte à lettres n°13 qui lui est réservée en partage, selon les normes prescrites par le règlement intérieur de la co-propriété,
- le preneur s'organisera avec l'autre locataire pour l'ouverture d'un compte et l'établissement d'un contrat auprès de la société distributrice d'électricité (ERDF). Le numéro de PDL à communiquer à ERDF lors de l'établissement du contrat est le 07259334295315

Obligations du bailleur :

Le bailleur est tenu aux principales obligations suivantes :

- de délivrer au preneur le logement en bon état de réparation de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le preneur contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus au moment de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- de remettre, lorsque le preneur en fait la demande, une quittance de loyer gratuitement.

Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeuré infructueux au preneur ou à ses garants, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le preneur ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

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 du présent contrat.

A défaut de production par le locataire d'une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

Clause pénale

A titre de clause pénale, le preneur accepte entièrement et définitivement de payer au bailleur une somme égale à 20% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.

Ladite clause pénale sera applicable dans un délai unique de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le preneur, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au preneur, et elle sera acquise au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Pièces jointes :

- Copie du document d'identité du preneur,
- Attestation de caution du garant,
- Copie du document d'identité du garant,
- Copie du bulletin de salaire ou du contrat de travail du preneur

- Règlement intérieur de la copropriété,
- fiche de synthèse du diagnostic de performance énergétique (établie le 17/10/2023)
- Relevé d'identité bancaire du bailleur.

Dès réception par le bailleur, l'attestation d'assurance habitation sera jointe au présent contrat.
Sera joint enfin un mois au plus tard après l'entrée dans les lieux :

- l'état des lieux contradictoire,
- l'inventaire des meubles établi contradictoire,

Relevé du compteur d'eau au 20 octobre 2023: 765

Reçu le 25/10/2023 l'attestation de virement du dépôt de garantie de 522 €

Fait en deux exemplaires, dont un remis au preneur.

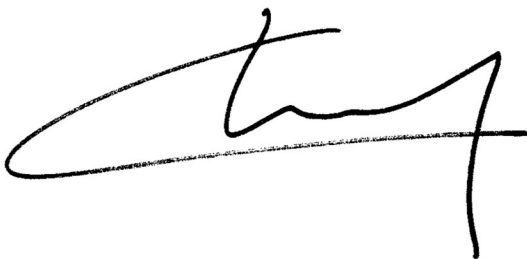
Fait à Paris, le 25 octobre 2023

le bailleur

Paul CHEVILLARD

la preneur

Luca SCHIAVON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paul Chevillard', written over a horizontal line.

REGLEMENT INTERIEUR DE COPROPRIETE – 146 RUE DE CHARENTON 75012

Le présent règlement établit quelques règles de « vivre ensemble », dans l'intérêt commun des résidents de la copropriété. Il appartient à tous les occupants, à quelque titre que ce soit, à leurs visiteurs ou préposés de se conformer aux règles de **bienséance**, d'hygiène et de **sécurité** qui y sont mentionnées ou qui s'y réfèrent.

A) Travaux et interventions dans les appartements et les parties communes :

1 - Aucune personne, propriétaire ou locataire, ou entreprise mandatée par ladite personne, n'est autorisée à intervenir sur les parties communes sans l'accord formel du syndic. Toute dégradation des parties communes fera l'objet de poursuites et la remise en conformité sera facturée au propriétaire concerné, charge à lui de se retourner éventuellement contre son locataire. S'il y a lieu, faire intervenir, l'assurance responsabilité civile associée à chaque logement en tant que propriétaire ou locataire (pas de malus).

Les travaux privatifs impliquant une intervention dans les parties communes doivent faire impérativement l'objet d'une déclaration préalable auprès du syndic.

Les raccordements privatifs de tout câblage électrique, téléphonique, fibre optique doivent être réalisés en respectant les chemins de câbles prévus sous les coffrages. Ceux-ci doivent être démontés et remontés avec le soin nécessaire pour éviter tout dommage, notamment pour les peintures et connexions existantes.

Suite aux travaux privatifs, nettoyer les éventuelles salissures faites dans les parties communes (dont les traces de plâtre dans les escaliers). Enlever les gravats et autres déchets.

Abattage de cloison intérieure : **par sécurité des structures des bâtiments qui sont du 19^e siècle**, il est très fortement recommandé de prendre un avis écrit d'un homme de l'art (architecte, bureau d'études) avant d'engager la destruction d'une cloison intérieure même si en apparence, elle semble légère et ne pas constituer un mur porteur. La responsabilité du propriétaire serait engagée pour tout dommage consécutif aux travaux. Dans tous les cas, informer le syndic qui pourra vous conseiller utilement.

2 - Signaler tout accident ou incident au syndic pour prévenir toutes conséquences potentielles ultérieures : par exemple, le retrait d'un obstacle tombé par accident dans les colonnes d'évacuation ne coûte rien à la collectivité (trappes de visites en bas de colonne) alors qu'un dégorgement d'eaux usées traité en urgence peut s'élever à plusieurs milliers d'euros.

B) Tranquillité du voisinage

3- Pour la tranquillité de tous, les résidents sont invités à faire le moins de bruit possible, et notamment :

- dans la cour et le hall d'entrée
- dans les escaliers
- dans les appartements, particulièrement quand les fenêtres sont ouvertes

Entre 22h et 8h, les résidents sont priés de respecter le sommeil des autres.

C) Usage des espaces communs :

4 - Cour, escaliers, paliers, WC de la cour et des paliers, combles, caves, et autres parties communes :

- il est interdit de les annexer pour un usage privatif
- ne pas y déposer d'effets personnels. Ces derniers peuvent faire l'objet d'un enlèvement.
- ne pas y jeter des mégots de cigarettes et autres déchets
- prendre soin des plantes qui sont une propriété collective et, si elles manquent d'eau, les arroser avec le tuyau installé à cet usage.
- Merci de respecter les règles de tri préconisées par la mairie de Paris (voir affichette)
- Rien de ne doit être déposé en dehors des poubelles y compris les cartons qui doivent être pliés.
- Tri du verre : Il n'existe pas de poubelle dédiée au verre dans la copropriété. Déposer bouteilles et autres contenants en verre à l'extérieur de la copropriété dans les poubelles affectées à cet usage.
- Les objets encombrants doivent être évacués par leur propriétaire. **GRATUIT** : Appeler le 3975 ou le 01 43 41 74 44 et déposer les dits objets sur le trottoir.

5 – Les boîtes aux lettres doivent impérativement porter des étiquettes standardisées comportant le nom des habitants selon le format affiché et réalisé par les Etablissements Mercier. En l'absence d'une boîte assez grande pour recevoir les paquets, il est recommandé de se faire livrer chez un commerçant ou à la Poste elle-même.

6 – Les vélos n'ont que peu d'emplacements. Merci de réserver ceux-ci pour les vélos qui servent régulièrement.

7 - Les parties communes sont trop souvent endommagées lors des emménagements/déménagements. En cas d'accident penser à faire une déclaration de sinistre auprès de votre assurance habitation (responsabilité civile, pas de malus) ou le cas échéant par l'entreprise ayant réalisé le déménagement.

D) Numéros d'urgence à utiliser uniquement durant les heures de fermeture de bureau du syndic (voir affichage)

8 – En cas de désordre grave dont l'origine pourrait se trouver dans les parties communes (par exemple débordement d'eaux usées suite à l'obstruction d'une canalisation commune), appeler les prestataires sélectionnés par la copropriété. Dans tous les cas, alerter de syndic dès que possible.

E) Information et communication :

9 - les propriétaires doivent assurer la communication du règlement intérieur à leurs locataires et communiquer le nom de ces derniers au syndic (à toutes fins utiles), et ceci à chaque changement.

10 - Ne pas hésiter à contacter les membres élus du conseil syndical de la copropriété ou écrire à l'adresse du conseil syndical : 146charenton@gmail.com

Revu et approuvé en délibération du conseil syndical du 1^{er} mars 2016

Le syndic, Cabinet TIBI

le président du Conseil Syndical



PAUL CHEVILLARD

43 rue du Clos

75020, Paris

Relevé d'identité bancaire			
Code Banque	Code Guichet	Numéro de Compte	Clé RIB
30056	00093	00931035510	76
IBAN (Identifiant International) FR76 3005 6000 9300 9310 3551 076			Code BIC CCFRFRPP
Domiciliation HSBC FR PARIS COLONNE DU M. CHEVILLARD PAUL			

Agence HSBC Colonne du Trône,

2 cours de Vincennes,

75012 Paris

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2375E3

établi le : 17

valable jusqu'au : 16

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

adresse : 146 rue de Charenton, 75012 PARIS - 12EME / étage: 1er

type de bien : Appartement

année de construction : 1949

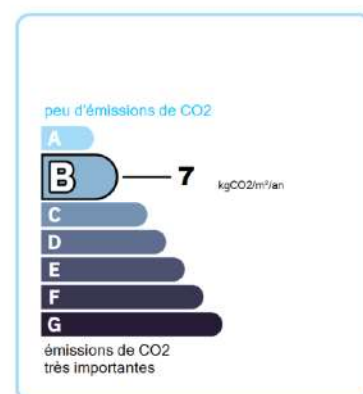
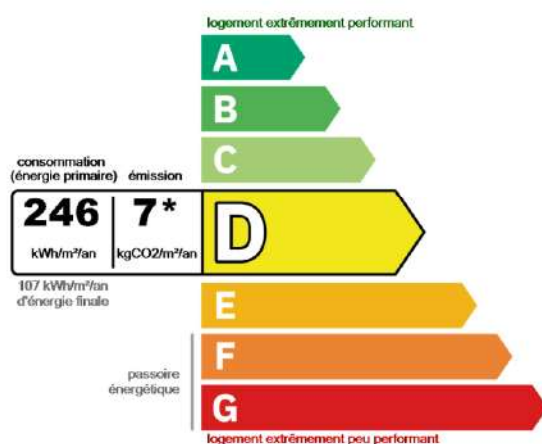
surface habitable : 30,99 m²

propriétaire : CHEVILLARD Paul

adresse : 43 rue du Clos, 75020 PARIS

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 241 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1251 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 533 € et 721 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3