

Contrat de location locaux meublés

Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Désignation des parties

LE BAILLEUR:

Nom ou société : Penhoat Mickael

Adresse : 22 rue François Desportes, 77930 Chailly-en-bière, France

Dénommé(s) ci-après «LE BAILLEUR», (au singulier)

LE(S) LOCATAIRE(S):

Nom : Stein Cécile

Adresse : 22 rue François Desportes, 77930 Chailly-en-bière, France

Téléphone : 06 73 59 70 70

Né(e) à : Corbeil le 16/12/1986

Nom : Alhanati Fabien

Adresse : 17 route de Dampierre, Les choux, France

Téléphone : 06 06 06 06 05

Né(e) à : Montargis le 21/10/1987

Dénommé(s) ci-après «LE LOCATAIRE», (au singulier)

Palements

MONTANT DES PAIEMENTS:

Loyer hors charges : 1035€

Provisions sur charges : 65€

Total mensuel : 1100€

Dépôt de garantie : 2070€

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Non.
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non.
- Le loyer du logement comprend un complément de loyer : Non.
- Le loyer fait-il objet d'une réévaluation : Non.

Montant de loyer de référence : 17.00€/m2

Montant de loyer de référence majoré : 20.40€/m2

Désignation des locaux

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX :

Appartement avec cave et une place de parking en sous-sol.

Nombre de pièces : 2

Surface approximative : 52

Adresse : 91 Rue Victor RECOURAT, 94170 Le Perreux-sur-Marne, IDF, France

Etage : 1
Cave n° : A48
Parking n° : A61
Type d'habitat : Immeuble collectif
Régime juridique de l'immeuble : Copropriété
Période de construction : Après 1990
Modalités de production de chauffage : Individuel
Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle

DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :

- Ascenseur
- Interphone
- Espaces_verts

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION :

Loué à usage de résidence principale

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

DUREE ET RENOUVELLEMENT

Durée de contrat : 1 an reconductible par tacite reconduction par période de : 1 an
Date de départ du bail : 01.08.2020
Date de fin de bail : 31.07.2021
Indice de référence pour la révision du loyer : 2ème trimestre 2020 Valeur : 130.57

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois minimum, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'1 an dans les mêmes conditions. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION

Assureur : MACIF
Date de souscription : 30/07/2020
Valable jusqu'au : 31/03/2021

GARANTS SOLIDAIRES

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution :

Nom : Mr Olivier CHERET
Adresse : 103 Promenade des Golfeurs, Bussy-Saint-Georges, 77600, France

Nom : Mr Hervé GUILLEMOT
Adresse : 22 Rue de l'Eglise, Vexin-sur-Epte, 27510, France

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée indéterminée, à compter de la date de signature du bail.

Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de 1100 euros.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

LE LOYER - REVISION

LE LOYER MENSUEL:

Il est payable d'avance le 1er de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (s'il existe mandant de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).

Le loyer est de 1035€ HORS CHARGES

LA REVISION DU LOYER ::

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le 1er août.

L'indice INSEE au jour des présentes est : (2ème trimestre 2020) 130.57.

LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés. Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est de 1035€.

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie correspond à maximum DEUX MOIS de loyer principal, hors charges, soit la somme de 2070€.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,

- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. 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 sa nouvelle adresse.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

ASSURANCE

Le LOCATAIRE s'engage à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.

S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

Le BAILLEUR doit remettre une copie du contrat d'assurance au LOCATAIRE lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements.

Au cours du bail, le LOCATAIRE peut provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour son compte dans les conditions prévues par l'article 7g de la loi du 06/07/1989, en lui fournissant une attestation d'assurance. Le BAILLEUR s'engage alors à résilier le contrat souscrit pour le compte du LOCATAIRE dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le BAILLEUR demeure

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai d'un mois (partant de la date de réception de l'acte).
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, remise en main propre contre émargement ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux 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.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 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 deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- Faire le ramonage des cheminées/entretien chaudière à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au LOCATAIRE un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la

sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. 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 son établissement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location à savoir en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie, le bailleur est en droit d'exiger la résiliation de plein droit du contrat de location deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision. Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le LOCATAIRE accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux établis contradictoirement lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Etat descriptif et inventaire du mobilier.
- Actes de caution solidaire.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- Dossier de diagnostic technique (comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb).
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Fait le : 01/08/2020

SIGNATURES

LE(S) BAILLEURS



LE(S) LOCATAIRES

