

Contrat de location ou de colocation de logement meublé à usage de résidence principale

Soumis au titre 1er bis de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

I Désignation des parties

Le présent contrat est conclu, sans recours à un mandataire professionnel, entre les soussignés :
Mme. VELASTEGUI Luisa, demeurant 1 Allée de la Bohême 93160 Noisy le Grand

(1) Précisez si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs

Désignée, ci-après sous la dénomination « LE BAILLEUR »

Et,

M. EL MAMOUNI Salah Eddine, né le 1 janvier 2001 à Fès MAROC, demeurant CITE UNIVERSITAIRE DE MULHOUSE, 11 rue
des frères Lumière, 68350 BRUNSTAT

Désigné, ci-après sous la dénomination « LE LOCATAIRE »

Il a été convenu ce qui suit :

II Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

• Localisation du logement :

1 Allée de la Bohême

Commune Noisy le Grand Code postal 93160 Noisy le Grand
Etage 1

• Type d'habitat :

☐ Immeuble collectif (Appartement)

x ☒ Immeuble individuel (Maison)

• Régime juridique de l'immeuble :

x ☒ Monopropriété

☐ Copropriété

• Période de construction (exemples : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990) : 2000 _____

• Surface habitable (telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation) : _____ 14 _____ m²

• Nombre de pièces principales : _ 1 _____

● **Autres parties du logement** (grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.) :

- 2 Salles d'eau et 2 w.c.
- Cuisine meublée et équipée
- Petit salon meuble
- Mezzanine

● **Éléments d'équipements du logement** (cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.) :

- 2 salles d'eau avec douche, meuble vasque, lavabo, w.c.
- cuisine meublée et équipée, plaque induction, grand frigo congélateur, four, microondes, lave-linge, vaisselle, etc,
- salle à manger : une table et 5 chaises,
- petit salon meuble avec 4 fauteuils et une table basse noire

● **Modalité de production de chauffage :**

- ☐ Individuel x ☐ Collectif (Dans ce cas, précisez les modalités de répartition de la consommation du locataire : selon relevés d'index ou selon tantièmes de copropriété, etc.)_forfaitaire

● **Modalité de production d'eau chaude sanitaire :**

- ☐ Individuelle x ☐ Collective (Dans ce cas, précisez les modalités de répartition de la consommation du locataire : selon relevés d'index ou selon tantièmes de copropriété, etc.) forfaitaire

Destination des locaux

- x ☐ À usage d'habitation ☐ À usage mixte (habitation et professionnel)

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

- ☐ Parking(s) N° _____ ☐ Garage(s) N° _____ ☐ Cave(s) N° _____
☐ Jardin privatif ☐ Autres (précisez) _____

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

- ☐ Garage à vélos ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux
☐ Local poubelles ☐ Laverie ☐ Gardiennage ☐ Autres (précisez) _____

E. Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

(Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

Réception de télévision

Et accès wifi à Internet

III Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- **Date de prise d'effet du contrat** (date de la remise des clés au locataire : JJ/MM/AAAA) le :
__31__ / __07__ / ____2023__

● **Durée du contrat** : le présent contrat est conclu pour une durée d'un an.

● **Reconduction ou renouvellement du contrat**

A son terme, à défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail sera tacitement reconduit pour une durée de un an. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou par une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif légitime et sérieux (voir rubrique 3 de la notice d'information).

IV Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1/ Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer hors charges de (en toutes lettres)

Quatre-cent-soixante Euros €

(Si le logement est situé à PARIS et qu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément).

b) Si le logement est situé dans une zone tendue(*) où s'appliquent des modalités particulières de fixation du loyer, précisez : (*La liste des communes situées en zone tendue est disponible sur legifrance.gouv.fr ou sur PAP.fr)

● le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximal d'évolution des loyers à la relocation (décret disponible sur legifrance.gouv.fr ou sur PAP.fr) : ☐ Oui ☐ Non

● Si le logement est situé à Paris, le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral (loyers de référence disponibles sur : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr). Indiquez :

- Montant du loyer de référence : _____ €/m²
- Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²
- Si un complément de loyer (**) est prévu, indiquez :
 - le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré _____ €
 - le montant du complément de loyer _____ €
 - les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer _____

(**) (Voir rubrique 1.3.1.1. de la Notice d'information)

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

● Montant du dernier loyer appliqué au locataire précédent
_____ 460 _____ €

● Date de versement de ce loyer : juillet 2023

● Date de la dernière révision du loyer : Janvier 2021

(Ces 3 mentions ne sont pas à remplir si le locataire précédent a quitté le logement depuis au moins dix-huit mois avant la signature du présent bail)

2/ Modalités de révision du loyer

- **Date de révision** : Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du contrat.
- **Date ou trimestre de référence de l'IRL** (l'Indice de Référence des Loyers *disponible sur insee.fr ou pap.fr*)
L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat. Le dernier indice publié étant celui du __troisième trimestre 2023 ____, qui s'élève à _136,27
A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

B. Charges récupérables

Modalités de règlement des charges récupérables

Cochez et complétez l'une des deux options suivantes :

☐ Montant réel

En sus du loyer, le locataire rembourse au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret N° 87-713 (*voir rubrique 1.3.2. de la notice d'information*)

- ☐ Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (*en toutes lettres*) : _____
_____ € payable en même temps que le loyer.

Une régularisation de ces charges doit être effectuée chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

- ☐ Ces charges ne donnent pas lieu au versement d'une provision mensuelle, mais seront acquittées ponctuellement à la demande du bailleur sur justificatif des dépenses engagées (*Ce mode de récupération des charges n'est pas d'usage pour les immeubles collectifs. Il peut être utilisé pour les maisons individuelles*).

☒ Montant forfaitaire

Les parties conviennent de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles.

Le forfait de charges est fixé à (*en toutes lettres*) : CINQUANTE EUROS €, par mois. Il sera acquitté en même temps que le loyer, et révisé chaque année aux mêmes conditions que celui-ci.

C. Assurance du logement

- Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur (*Notice d'information rubrique 2.2.*).

- **EN CAS DE COLOCATION**, les parties peuvent convenir dès la conclusion du bail de la souscription par le Bailleur de cette assurance pour le compte des Colocataires. Précisez :

Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des COLOCATAIRES : ☐ Oui ☒ Non

Si Oui :

- Indiquez :
 - Montant total de la prime d'assurance annuelle souscrite par le Bailleur pour le compte des colocataires : _____ € (*)
 - Montant dont le locataire s'acquitte chaque mois en même temps que le loyer principal (*correspondant au douzième de la prime d'assurance*) _____ € (*)
- Le Bailleur transmet une copie du contrat d'assurance au Locataire lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements.

Au cours du bail, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur 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 des locataires 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 récupérable auprès du locataire.

() Éventuellement majorée dans la limite de 10 % de son montant*

D. Modalités de paiement

• Périodicité de paiement :

- ☒ Le loyer et les charges sont payables mensuellement et d'avance, le CINQ de chaque mois.
☐ Si les parties prévoient une autre périodicité (*), précisez laquelle et la date de paiement:

() Par exemple un paiement trimestriel. Toutefois, le paiement mensuel est de droit et le locataire peut en faire la demande à tout moment en cours de bail*

• Montant total dû à chaque échéance : CINQ CENT DIX EUROS €

Ce montant total se décompose de la façon suivante :

- Loyer : 460 Euros
- Charges Fixes : 50 Euros
- En cas de colocation, le cas échéant : assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____ €

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué (*) (Voir rubrique 1.3.1.3. de la notice d'information)

- Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : _____ €
- Modalité d'application annuelle de la hausse (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer) :
☐ par tiers ☐ par sixième

() Cette clause ne concerne pas la reconduction automatique du bail parvenu à son terme, mais uniquement la conclusion d'un nouveau bail avec le même locataire suite à une action du Bailleur en réévaluation du loyer.*

V. Travaux

A. Si le logement est situé en zone tendue(*), le loyer est en principe fixé dans la limite du loyer du locataire sortant. Toutefois, si le propriétaire a réalisé certains travaux, le loyer peut être réévalué dans deux hypothèses :

- **Le Bailleur a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence** portant sur les parties privatives ou sur les parties communes, depuis la conclusion du contrat de location avec le précédent locataire :
☐ Oui ☐ Non

Si oui, précisez :+

- Montant des travaux : _____ €
- Nature des travaux : _____

Si le montant de ces travaux est au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer annuel du présent bail peut être fixé avec une hausse maximale de 15 % du coût de ces travaux TTC par rapport au loyer du locataire précédent, dans la limite, à Paris, du loyer de référence majoré.

- **Le Bailleur a réalisé des travaux d'amélioration** au cours des six derniers mois : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, précisez :

- Montant des travaux : _____ €

- Nature des travaux : _____

Si le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer du locataire précédent, le loyer du présent contrat peut être fixé librement, dans la limite, à Paris, du loyer de référence majoré.

(*) (La liste des communes situées en zone tendue est disponible sur legifrance.gouv.fr ou sur PAP.fr)

B. Le Bailleur prévoit de réaliser des travaux d'amélioration en cours de bail entraînant une majoration du loyer : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, indiquez :

- Nature des travaux : _____
- Modalités d'exécution : _____
- Délai de réalisation : _____
- Montant de la majoration du loyer : _____ €

Cette majoration de loyer n'est possible qu'à la suite de travaux d'amélioration, par exemple l'installation d'un ascenseur, et non à la suite de travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

C. Le locataire prévoit de réaliser des travaux en cours de bail et le Bailleur propose en contrepartie de lui consentir une diminution de loyer : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, indiquez :

- Nature des travaux : _____
- Montant du loyer minoré et durée de versement : _____
- En cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées : _____

VI. Garanties

• Montant du dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse un dépôt de garantie correspondant à DEUX MOIS de loyer hors charges, soit la somme de (en toutes lettres) :

NEUF-CENT-VINGT EUROS €.

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

- **Délai et modalités de restitution du dépôt de garantie :** voir notice d'information rubrique 3.2.2.

VII. Clause de solidarité

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au remboursement des dégâts occasionnés aux parties communes et au mobilier et équipement des parties communes. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré.

VIII. Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de

paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

IX. Le cas échéant, autres conditions particulières (A définir par les parties)

X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (*rubrique 2.2.*) et le Bailleur (*rubrique 2.1.*) :

- Le Locataire est également tenu :

- de 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 ;

- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

- Le Bailleur est également tenu :

- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (*rubrique 1.5.*), et de l'annexer au bail.

- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (*rubrique 3.1.*).

Pièces annexées au contrat

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

X ☐ A. Le cas échéant, un extrait du règlement 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 ;

☐ B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- un état des risques naturels, miniers et technologiques lorsque l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité (*La liste des communes comprises dans ces zones est définie par arrêté préfectoral*) ;

☐ C. La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs établie par l'arrêté du 29 mai 2015 ;

X ☐ D. Un état des lieux (*L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.*) ;

☐ E. (*Facultatif*) une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location, conformément au décret du 30 mars 2016 fixant les modalités de prise en compte de la vétusté ;

X ☐ F. Un inventaire et un état détaillé du mobilier ;

X ☐ G. Le cas échéant, le ou les actes de cautionnement ;

☐ H. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location [cette autorisation est requise uniquement dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)] ;

☐ I. Le cas échéant, si le loyer a été déterminé à la suite d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué, le Bailleur annexe au contrat les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Fait à Noisy le Grand, le 31 Juillet 2023, en 2 exemplaires originaux.

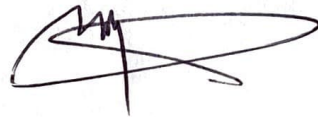
Signatures précédées de la mention "lu et approuvé".

Le BAILLEUR :



Luisa VELASTEGUI

Le LOCATAIRE :



Salah Eddine EL MAMOUNI