

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 :
LMNP YOUNBI Noël, au siège social du 71, avenue du général de gaulle – 94240 L'Hay Les Roses,
qualité du BAILLEUR (personne physique), adresse électronique : ukpiole@gmail.com

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

Et,

M. Paul Eshun né le 02 Mars 1985 à Takoradi Ghana,

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 :

N°7 Rue LEFEBVRE – 91350 GRIGNY
Etage 5^e

● Type d'habitat :

☒ Immeuble collectif (*Appartement*) ☐ Immeuble individuel (*Maison*)

● Régime juridique de l'immeuble :

☐ Monopropriété ☒ Copropriété

- **Période de construction** : de 1946 à 1970
- **Surface habitable** (telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation) : 80 m²
- **Nombre de pièces principales** :
5 pièces
- **Éléments d'équipements du logement** (cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.) :
Annexe G
- **Modalité de production de chauffage** :
☐ Individuel ☒ Collectif (Répartition solidaire entre colocataires: montant total / par le nombre de colocataires présents)
- **Modalité de production d'eau chaude sanitaire** :
☐ Individuelle ☒ Collective (Répartition solidaire entre colocataires: montant total / par le nombre de colocataires présents)

B. Destination des locaux

☒ 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

Néant

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

Téléviseur TNT, possibilité d'avoir les chaînes du câble.

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) le : **31/03/2022**
- **Durée du contrat** : le présent contrat est conclu pour une durée de 1 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 d'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 (hors charges)

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer hors charges de trois cent vingt-cinq euros : 325 €

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 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

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

- Montant du dernier loyer appliqué au locataire précédent : _____ €
- Date de versement de ce loyer : _____
- Date de la dernière révision du loyer : _____

(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.

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*) : **soixante-dix euros (70 €)**, 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

D. Modalités de paiement

• **Périodicité de paiement :**

☐ Le loyer et les charges sont payables mensuellement et d'avance, le 5 de chaque mois.

• **Montant total dû à chaque échéance : 395 €**

Ce montant total se décompose de la façon suivante :

- Loyer : 325 €
- Charges récupérables : 70 €

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.

- **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.

(*) (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, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à UN MOIS de loyer hors charges, soit la somme de (en toutes lettres) :

Trois cent quatre-vingt-quinze euros (395 €)

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 solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail.

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 demeurer 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

Il est strictement interdit aux colocataires d'héberger une tierce personne, tout manquement à cette règle entraîne l'application de la clause résolutoire par le bailleur.

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 (du lundi au samedi) ;

- 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 :

- ☐ 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, le cas échéant:
 - 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 et technologiques ;
 - un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité si elle a été réalisée depuis plus de quinze ans ;
 - un diagnostic de l'installation intérieure de gaz si elle a été réalisée depuis plus de quinze ans ou si le dernier certificat de conformité date de plus de quinze ans ;
- ☐ C. Une déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance;
- ☐ D. La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs établie par l'arrêté du 29 mai 2015;
- ☐ E. 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.*);
- ☐ F. (*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;
- ☐ G. Un inventaire et un état détaillé du mobilier;
- ☐ H. Le cas échéant, le ou les actes de cautionnement;
- ☐ I. Le cas échéant, une autorisation préalable ou une déclaration de mise en location *[requis 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 la commune.]*
- ☐ J. 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 Grigny, le 31/03/2022 en deux exemplaires originaux dont un remis à Monsieur Paul ESHUN.

Signatures précédées de la mention "lu et approuvé".

Le BAILLEUR :

Le LOCATAIRE

Notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

Selon l'arrêté du 29 mai 2015

Sommaire

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
 - 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
 - 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
 - 4.1. Règles de prescriptions.
 - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
 - 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.