

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2008 et du 25 mars 2009

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. SCI M.J.O.P
né le 214, Rue Paul Bert à 69003 LYON
demeurant RCLYON 537 590 879
éventuellement représenté par Mme Clain 06.74.83.20.91
mariejoelain@hotmail.fr
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. ADJEI Clément
né(e) le 18/03/54 à GHANA
demeurant 07 53 54 67 83
M.
né(e) le à
demeurant
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) ~~Maison individuelle (1)~~
sis à 16 Rue Chalopin Rde droit 69007 LYON
Bâtiment étage Rd C porte
consistance des locaux Studio Kitchenette
Mezzanine Salle de Bains WC
surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) : 25 m²
plus cave N° parking N° garage N°
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE ~~de la profession de~~ sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans ans commençant à courir le 01/09/2015 et se terminant le 01/09/2018 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) cinq cent
trente euros plus les taxes récupérables et une
provision sur charges initiales de (en toutes lettres) huit euros

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 1er septembre de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) 07/2015 dont la valeur s'établit à : 125,25

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) cinq cent
trente euros correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux (payé par déduction remboursement du dépôt de garantie)
Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits : de garantie
SI AW Rebecca

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art.9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art.15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art.16 des clauses générales du contrat)
- clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

SCI M.J.O.P

214 Rue Paul Bert
LE BAILLEUR
69003 LYON

RCLYON 537 590 879

(1) rayer la mention inutile.

FAIT A Lyon LE 01/09/2015
en 2 originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à **TROIS ANS** si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à **SIX ANS** si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à **UN AN** peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'événement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de **TROIS MOIS** courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à **UN MOIS** en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de **SIX MOIS**.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1) **reprise** du local ou bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;

2) **vente** du local

3) **motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour trois années pour les bailleurs, personnes physiques et six années pour les bailleurs personnes morales.

4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **SIX MOIS**. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint, ou du partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).

b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

h) d'utiliser paisiblement les locaux loués en respectant leur destination.

i) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.

j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.

k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.

m) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.

o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

p) de respecter les clauses du règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, dont il reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

q) de l'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'**UN MOIS** suivant un commandement demeuré infructueux.

r) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.

s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque

notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant. Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

- 9) **CHARGES**
Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition. Le locataire reconnaît avoir eu communication de la dernière régularisation des charges et, dans les immeubles en copropriété, des quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que du budget prévisionnel de l'immeuble.
- 10) **DÉPÔT DE GARANTIE**
Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Il ne peut excéder un mois du loyer principal. Il est versé au bailleur lors de la signature du bail directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt. Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les **DEUX MOIS** de son départ effectif, déduction faite des sommes dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.
- 11) **CAUTIONNEMENT**
Le bailleur personne morale ne peut demander un cautionnement que si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. A moins qu'il n'ait souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, le bailleur personne physique (ou société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus) peut demander un cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :
- le montant du loyer,
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.
A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.
- 12) **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**
Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire. Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinages constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'**UN MOIS**. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.
- 13) **CLAUSE PÉNALE**
En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur. En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles. En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.
- 14) **ÉTAT DES LIEUX**
A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
- 15) **INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE RÉCEPTION DE LA TÉLÉVISION**
En annexe du présent contrat, le bailleur est tenu d'informer le locataire sur la possibilité ou non de recevoir la télévision par voie hertzienne. Lorsque le réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, le bailleur précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne » numérique. Dans ce dernier cas, le bailleur précise les coordonnées du distributeur de service auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.
- 16) **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**
Un dossier de diagnostic technique est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :
a) à compter du 1er juillet 2007, le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu par l'article L.134-1 du CCH, établi par un diagnostiqueur certifié
b) à compter du 12 août 2008, pour les immeubles construits avant 1949, le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur certifié.
c) Dans les zones mentionnées au 1 de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement (zone de sismicité et/ou zone où un plan de prévention des risques a été approuvé - la liste des communes concernées peut être consultée sur internet : www.prim.net) l'état des **risques naturels et technologiques (RNT)** établi depuis moins de six mois.
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a que valeur informative. A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire.
- 17) **ÉLECTION DE DOMICILE**
Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.
- 18) **FRAIS & HONORAIRES**
Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.