

1 ou sle

Contrat de location logement vide

SOU MIS 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 présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE BAILLEUR :

Nom ou Société :

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

LE(S) LOCATAIRE(S) :

Nom :

Adresse : RUE JEAN JAURES

Né(e) à : SEOUL COREE DU SUD le 22/09/1986

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

Ensemble dénotés les « Parties »

Il a été convenu ce qui suit :

CONDITIONS FINANCIERES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

MONTANT DES PAIEMENTS :

Loyer hors charges : 300 € dont complément de loyer : 350 €, justifié par les caractéristiques suivantes :

ENTRETIEN DES EXTERIEURS AUX ABORDS DE LA PROPRIETE

POSSIBILITE DE JOUISSANCE DU LOCAL EN SOUS SOL AVEC DROIT DE PASSAGE DU PROPRIETAIRE

Charges locatives : 350€

TOTAL (350) : 350 €

Dépôt de garantie : 650 €

Le cas échéant, 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 : NA

Montant de loyer de référence majoré : NA

* Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : NA

* Date de versement de ce loyer : NA

* Date de la dernière révision : NA

* Ces mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupé par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Montant de la hausse de loyer mensuelle : NA

Modalité d'application annuelle de la hausse : NA

DÉSIGNATION DES LOCAUX

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

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX :

Type : MAISON
Nombre de pièces : 3
Surface approximative : 82
Adresse : CHEMIN DE L'AUBERGE 42120 PERREUX
Bâtiment : 1
Escalier : 1
Etage : 1
Porte n° : 1
Cave n° : 0
Parking n° : 0
Type d'habitat :
Régime juridique de l'immeuble : SCI IR
Période de construction : 1900
Description :

APPARTEMENT DE 3 PIECES

1 SALON SEJOUR OUVERT SUR LA CUISINE

1 CHAMBRE PARENTALE

1 PETITE CHAMBRE

Modalités de production de chauffage : ELECTRIQUE ET BOIS (CHARGE AU LOCATAIRE DE PRODUIRE UN JUSTIFICATIF D'ENTRETIEN ANNUELLE PAR UN PROFESSIONNEL)

INTERDICTION FORMELLE DU MODE DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE : CHAUFFAGE D'APPOINT AU GAZ ET AU FIOUL INTERDIT.

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : ELECTRIQUE

DESIGNATION DES PARTIES ET DES EQUIPEMENTS :

CUISINE EQUIPEE DE MEUBLES BAS , D'UN ILOT CENTRAL , D UNE PLAQUE DE CUISSON , D UN EVIER

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(e) à usage de RESIDENCE 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.

DURÉE ET RENOUVELLEMENT

Durée de contrat : 3 ANS PAR TACITE REPRODUCTION

- Si le BAILLEUR est une personne physique (ou si le bien appartient à une SCI constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus, ou s'il est en indivision) :
3 ans sans possibilité aucune pour le BAILLEUR de résilier le contrat de bail en cours, sauf application de la clause résolutoire.
- Si le BAILLEUR est une personne morale (une société) :
6 ans sans possibilité aucune pour le BAILLEUR de résilier le contrat de bail en cours, sauf application de la clause résolutoire.

Date de début du bail : 01/11/2023

Date de fin de bail : 01/11/2026

Reconduction ou renouvellement : A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le contrat de bail sera tacitement reconduit à son terme pour une durée de 3 ans si le BAILLEUR est une personne physique ou pour une durée de 6 ans si le BAILLEUR est une personne morale. 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 (Cf. rubrique 3 de la Notice d'information).

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION

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 (Cf. Notice d'information rubrique 2.2.).

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.

Assureur :

Date de souscription : PJ EN ANNEXE

Valable jusqu'au :

EN CAS DE COLOCATION, les Parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de bail de la souscription par le BAILLEUR de cette 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 récupérable auprès du LOCATAIRE.

GARANTS SOLIDAIRES

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

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 de 9 ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer s'élevant à la somme de 650 euros.

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

LE LOYER - REVISION

LE LOYER : 300 €

Il est payable d'avance le 1 DU MOIS .

Le loyer est de (voir Conditions financières) HORS CHARGES

LA REVISION DU LOYER :

Indice de référence pour la révision du loyer : NA Valeur : NC

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

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 sus-indiqué, cette révision de loyer prendra effet à compter de sa demande.

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 (voir Conditions financières). Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera 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.

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

DEPOT 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.

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le LOCATAIRE du paiement du loyer et des charges aux dates fixées au présent contrat.

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 électricité, gaz, téléphone, internet, exécution des réparations locatives et remise des clefs.

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai de trois mois (partant de la date de réception de l'acte). Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.
- 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 renoncation 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 DES PARTIES

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la Notice d'information annexée au présent contrat, auxquelles sont tenus le BAILLEUR (Cf. Notice d'information rubrique 2.1.) et le LOCATAIRE (Cf. Notice d'information rubrique 2.2.) :

Le BAILLEUR est également tenu :

- De transmettre, gratuitement, une quittance au LOCATAIRE lorsque ce dernier 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.

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 à première demande du BAILLEUR ;
- De ne pas sous-louer le logement sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.

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

Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées ci-avant (au titre de la résiliation du contrat) ainsi que dans la Notice d'information (Cf. Notice d'information rubrique 3.1.).

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Montant des travaux :

TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

Montant des travaux :

DEPENSES ENERGETIQUES

Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude, sanitaire, éclairage et auxiliaire

de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, et de ventilation mentionnée à l'article L126-26 du code de la construction et de l'habitation) : Euros. Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année au (abonnement compris).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

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 acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le LOCATAIRE refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du LOCATAIRE.

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 supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

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.

CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

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

CONVENTION DE PREUVE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1363 et suivants du Code civil, les Parties fixent les règles de preuve recevables entre elles lorsqu'il est fait recours à un procédé de signature électronique pour conclure ce contrat.

Les Parties acceptent que chaque Partie manifeste son consentement par tout moyen, notamment OTP, SMS ou clic, signature manuscrite, au moment de la signature électronique de ce contrat.

Ces procédés sont admissibles devant les tribunaux et font preuve des données et des éléments qu'ils matérialisent ainsi que des signatures qu'ils expriment conformément aux exigences de l'article 1367 du Code civil.

Les Parties acceptent que :

- les éléments d'identification utilisés dans le cadre de ce procédé, et
- les éléments d'horodatage, et
- les contrats signés et archivés électroniquement, les courriers électroniques, les accusés de réception échangés entre elles, - soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent ainsi que des procédés d'authentification qu'ils expriment.

Les Parties reconnaissent que ce contrat signé sous forme électronique aura la même valeur probante qu'un écrit signé sur support papier.

Les Parties acceptent que les contrats papiers numérisés soient considérés comme des copies fidèles, durables et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent.

Dans le cadre de la relation entre les Parties, la preuve des connexions, des enregistrements informatiques et d'autres éléments d'identification sera établie autant que de besoin à l'appui des journaux de connexion tenus à jour par les Parties, sous réserve de la preuve contraire.

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CHAQUE IMPACT ET TROU NON REBOUCHE SERA FACTUREE AU TARIF DE 5€ PAR IMPACT

SI LA PEINTURE EST JAUNIE TERNIE DU A UN MANQUE D'ENTRETIEN LA REFECTION SERA A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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.

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

Les annexes font partie intégrantes du présent contrat :

- Etat des lieux établis contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Acte 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.
- Les cas échéant Une autorisation préalable de mise en location.
- Les cas échéant 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.
- Les cas échéant Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (si la détermination du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué).

Fait le 6/10/23

Le BAILLEUR

Le LOCATAIRE

