

CONTRAT DE LOCATION

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989
Modifié par la loi N° 94-654 du 21 juillet 1994

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur
Demeurant
Téléphone

Éventuellement représenté par :

CI-APRES DENOMME LE BAILLEUR d'une part

ETM SRL Quinze

Née le Lieu de Naissance :

Demeurant

Numéro de téléphone Portable

Nom de l'employeur SRL Quinze 4 rue Pasteur 55100
Adresse VERDUN

Nom et adresse du Cabinet d'Assurance :

CI-APRES DENOMME 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

DESIGNATION :

APPARTEMENT SIS A 55100-VERDUN - 15 PLACE CHEVERT

BATIMENT : APPARTEMENT TYPE STUDIO
REZ DE CHAUSSEE DONNANT SUR LA COUR ARRIERE

CONSISTANCE DES LOCAUX

- 1 CUISINE
- 1 CHAMBRE
- 1 SALLE DE BAIN

Chauffage : individuel

Eau chaude : individuelle

Équipements communs : antenne T.V. — Interphone — Prise téléphone — Électricité (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de *Resto rapide* 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)

AP LP

DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de TROIS ans commençant à courir le 1^{er} Nov 2011 et se terminant le 1^{er} Nov 2014 sous réserve de reconduction ou de Renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIERES

LOYERS ET CHARGES

Le loyer est payable mensuellement à la date du 1^{er} au domicile du bailleur ou de son mandataire, par chèque, espèces ou virement (barre la mention inutile)

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres)

Neuf cent soixante quatre €

Il est rappelé que la provision sur charge est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles

Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} 153 de chaque année, pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du coût de la construction publiés par l'INSEE, moyenne des 4 indices de base

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres), correspondant à un mois de loyer

Neuf cent soixante quatre €

Règlement du dépôt de garantie en date du 1^{er} par chèque, espèces, virement

CLAUDE DE TRAVAUX

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de
Pendant _____ Mois

CLAUDE PARTICULIERE

Reçu en tout le loyer soit _____ €, par chèque, espèces ou virement (barre la mention inutile)
Pour la période du _____ Au _____

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

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés le 1^{er} Nov 2011
- 3 Clés -

FAIT A SPINCOURT LE 1^{er} Nov 2011

en deux originaux dont un pour chaque signataire

LES LOCATAIRE(S)

(nom et adresse de la personne)

Lu et approuvé
Claude

LA CAUTION

(nom et adresse de la personne)

ETAT DES LIEUX

A la remise des clés

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE LOCATAIRE

Monsieur SRI Le Quinze

Il a été contradictoirement constaté l'état des lieux à (adresse)

à VERDON 55100 15 PLACE CHEVERT

les termes ci-après rapportés

EXEMPLES

DOM.	B	Peinture	P
PEINTURE	U	Papier-Peint	P.P.
MAUVAIS	M	Couverture	C
		Mosquito	M

ENTREE	B	U	M
Huîtrerie			
Mur			
Sol			
Plafond			
Eclairage			
Convecteur			

SEJOUR 1	B	U	M
Huîtrerie			
Mur			
Sol			
Plafond			
Eclairage			
Convecteur			

INTERIEUR	B	U	M
Cuisine			
Salon			
Antenne			
Interphone			
Terrasse			
Balcon			
Parking			
Divers			

CHAMBRE 1 <u>Entrée</u>	B	U	M
Huîtrerie	✓		
Mur	✓		
Sol	✓		
Plafond	✓		
Sommier			
Matelas			
Protège Matelas			
Couvre-lit			
Chevet			
Armoire-Placard	✓		
Mobilier d'appoint	✓		
Eclairage	✓		
Convecteur	✓		

LP . NP

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 - Modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est conclu pour une durée au moins égale à 183 JOURS, si le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière.

Le bail est conclu pour une durée au moins égale à 625 JOURS, si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à 625 JOURS peut être conclu par une personne physique ou une société civile immobilière pour des besoins professionnels ou familiaux distincts justifiés au contrat. Lorsque l'emplacement prévu n'a pas été construit et demeure au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi du 6-7-89, le contrat est réputé conclu pour trois ans.

2) CONGE

Le conge 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 120 JOURS MOINS, contre le paiement de la somme ou de l'acte mensuel à 120 JOURS, ou en cas de résiliation, par l'exploitant ou le conseil exploitant conformément à son plan d'exploitation, allocation du revenu minimum d'exploitation ou maximum fixé de droit de locataire fixé de plus de 10 ans.

Le conge délivré par le bailleur ne peut être délivré que pendant la durée du contrat initial renouvelé ou respectant un préavis de 120 JOURS.

Le conge de bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, énumérés dans l'acte :

1) l'usage du local ou bâtiment du bailleur, son conjoint, son concubain ou son partenaire depuis plus d'un an, sans accord ou consentement, celui de son conjoint ou concubain, ou des associés de la société civile immobilière propriétaire ;

2) l'usage du local ;

3) motif légitime et précis, notamment l'insécurité par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le conge de bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 17 de la Loi du 6-7-89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de conge régulier du bailleur ou du locataire, le contrat persiste à son terme et reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de conge et de tacite reconduction, le contrat persiste 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 120 JOURS. Le terme du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17 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 DECEZ DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'il habite avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubain ou du partenaire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'il habite avec le locataire depuis plus d'un an, au concubain ou au partenaire, 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 obligé :

- de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (voir stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire) ;
- de délivrer des éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire une possession paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locataires ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local ;
- de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande ;

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande ;
- d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination ;
- de réparer des dégradations ou des pertes survenant pendant le cours du bail ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les travaux réparateurs et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le nettoyage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des installations, etc ;
- de ne faire aucun changement de destination ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation en état des lieux au terme du locataire ou résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction ;
- de ne pas louer, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux même temporairement, en totalité ou en partie ;
- d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous troubles, dégradations, nuisances survenant dans les lieux loués ;
- de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et parties communes ;
- En cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables ;

RP LP

- (1) De respecter le règlement de l'assemblée, de la copropriété, ou de l'immeuble, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- (2) De s'assurer constamment contre les risques incendie, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, ainsi clairement entendu que la fin de ce titre à la venue des clés ou de purifier chaque partie de la propriété du contrat d'assurance, le locataire s'engage à l'apporter de la clause restrictive du bail, pour le délai d'UN MOIS suivant sa conclusion ou son renouvellement.
- (3) De répondre à tous risques contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de l'entretien du chauffage.
- (4) De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.

Le montant du loyer est versé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sous que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de L'INDECE NATIONAL DU COUT DE LA CONSTRUCTION. La modification de la loi du 6/7/91 par la loi du 21/07/94, fait état d'une augmentation annuelle limitée à la variation de la maxime, sur 4 trimestres de l'indice du coût de la construction.

Le montant du loyer peut être contractuellement révisé pour tenir compte des hausses que le locataire s'est engagé à effectuer. La déduction 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 révisé suivant les indices établis pour tout compte de travaux d'entretien 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'Etat.

Les charges sont appelées en outre temps que le locataire s'engage à verser une provision chaque année et une régularisation annuelle.

Un avenant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges.

Il est également tenu de fournir les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.

Il ne peut excéder deux mois du loyer principal.

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 restant dues au bailleur ou dues entre et pouvant être dues au titre du présent bail.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts comme en tout état.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut exiger qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance contractuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du 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,
- Récapituler la nature et l'importance de l'engagement,
- Indiquer la date de l'engagement.

A défaut d'indication de date, ou si celle-ci est abusive, notamment la caution peut révoquer unilatéralement son engagement. Cette révocation 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 RESOLUTOIRE

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 devenu infructueux, la présente location sera résolue de plein droit si le bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques incendie aura les mêmes effets pour le délai d'UN MOIS.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refuse à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision sans attendre appel.

13) CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'injonction, le locataire devra payer au cas des fins de renouvellement 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 contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restant acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) ETAT DES LIEUX

A défaut d'autre état des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par l'autre, à trois parts.

A défaut d'un des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui n'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) ELECTION 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.

16) FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'accompagnement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

HP LP

Émission du

ENTRE LES SOUSSIGNES LE BAILLEUR

10

LP 2

SEJOUR

PLAFOND		
MURS		
MURS PEINTURES		
PORTES		
FENETRES		
INTERDISJONCTEURS		
ECLAIRAGE		
CONVECTEURS		
PLACARD		
SOL		

SALLE DE BAIN

LAVABO		
RECEVEUR DOUCHE		
CABINE DOUCHE		
WC COMPLET		
CHAUFFE EAU		
CONVECTEUR		
BOURNETTERIE		
ECLAIRAGE		
INTERDISJONCTEUR		
MUR PEINTURES		
SOL		
PLAFOND		
PORTE		
FENETRE		

CHAMBRE 1

DESIGNATION	ETAT	NETTOYAGE
LIT		
SOINNIER		
MATELAS		
ARMOIRE		
MEUBLE CHEVET		
DRAP PROTEGE LIT		
PLACARD		
BUREAU		
ETAGERES		
INTERRUPTEUR		
CONVECTEUR		
ECLAIRAGE		
PEINTURE		
LISSAGE MUR		
SOL		
PLAFOND		
PORTE		
FENETRE		

CHAMBRE 2

DESIGNATION	ETAT	NETTOYAGE
LIT		
SOINNIER		
MATELAS		
ARMOIRE		
MEUBLE CHEVET		
DRAP PROTEGE LIT		
BUREAU		
ETAGERES		
PLACARD		
CONVECTEUR		
ECLAIRAGE		
INTERRUPTEUR		
PEINTURE		
LISSAGE MUR		
SOL		
PLAFOND		
PORTE		
FENETRE		

OBSERVATIONS

LE PRÉSENT ETAT DES LIEUX EST ÉTABLI EN DEUX EXEMPLAIRES SIGNÉS PAR LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE.

A VERDUN. 10

LE BAILLEUR

Regulatory provisions do not ensure a high degree of

LE(S) LOCATAIRE(S) OU CAUTION

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

la et approuvé

Audio