

# CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION LOCAUX MEUBLES

## Entre les Soussignés,

M.,Mme,Mlle [nom(s),prénom(s),adresse(s)] Sarl DIEP , domiciliée au 18 rue Beauséjour FORMTEXTE  
92700 Colombes

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE BAILLEUR "

et,

M.,Mme,Mlle [nom(s),prénom(s),adresse(s)] \_\_\_\_\_

désigné(s) ci-après sous la dénomination " LE PRENEUR "

## Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes:

### DESCRIPTION DU LOCAL

#### •Adresse du local donné en location

N° 5 bis Allée des Plantes FORMTEXTE  
Commune 95000 Cergy Pontoise Etage \_\_\_\_\_ Bâtiment \_\_\_\_\_ Porte \_\_\_\_\_

#### •Consistance du local donné en location

◆☆☆★❁☆❁❁ Maison sur un terrain de 600m2 Pavillon de 11 chambres individuelles  
❁☆☆★❁☆☆

#### •Dépendances dont le locataire a la jouissance partagée avec autres co-locataires

Cuisine \_\_\_\_\_  Garage - Buanderie - Salle de jeu \_\_\_\_\_  Jardin privatif  terrasse

#### •Désignation des locaux et équipements privés

Une chambre individuelle privative : Lit , Matelas , Couvre lit , Armoire de rangement , Table de travail , Chaise

Un accès aux parties communes et équipements

FORMTEXTE

FORMTEXTE

#### •Énumération des parties et équipements communs

- Cuisine américaine - Salle à manger :
  - Four , Plaque chauffante vitro céramique , Micros ondes , Lave vaisselle
  - Vaisselle , couverts , ustensiles de cuisine
  - Téléviseur , Lecteur DVD , Table , Chaises
- Buanderie - Salle de jeux - Terrasse
  - Table de travail , Evier , Machine à laver le linge -
  - Meubles de jardin , Table basse , Table de ping pong
  - Terrasse avec Barbecue fixe

## ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

## INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire contradictoire des meubles sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

## DUREE DU CONTRAT

**Le logement constitue la résidence principale du locataire** (art. L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n°2005-32 du 18/01/05).

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (en toutes lettres) : \_\_\_\_\_  
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes d'un an

## RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le PRENEUR à tout moment moyennant un délai de **préavis de un mois** (partant de la date de réception de l'acte).
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de **préavis de trois mois**. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus de renouvellement du bail par le bailleur doit être **motivé** soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (*art. L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n°2005-32 du 18/01/05*).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

## MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

- La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance , avec deux options :

### FORMTEXTE- Option 1

Le loyer hors charges moyen 12 mois est de 460 euros par mois, référence Septembre 2007 \*.

Il est découpé en deux périodes :

- **500 euros par mois pour la période de Septembre à Juillet** (Cinq cents euros )
- **260 euros par mois pour les mois de Juillet et Août** ( Deux cent soixante euros )

### - Option 2

Alternativement pour ces deux mois de Juillet et Août , l'étudiant aura le choix de maintenir sa réservation , mais de libérer sa chambre, en laissant une malle d'effets personnels . Le bailleur se réserve alors le droit de louer pour ces deux mois la chambre ainsi libérée .. L'indemnité de réservation est fixée à 110 euros par mois. Cette option devra être notifiée au bailleur au plus tard le 30 avril .

Dans ce cas le loyer moyen est de 435 euros par mois , référence Septembre 2007 \*.

- **500 euros par mois pour la période de Septembre à Juillet** (Cinq cents euros )
- **110 euros par mois pour les mois de Juillet et Août** (Cent dix euros )

- Le loyer sera payable le ( en toutes lettres) FORMTEXT de chaque mois, et pour la première fois le :  
ESecond jour \_\_\_\_\_

## CHARGES (1)

**- Montant forfaitaire des charges , ajustable au réel si nécessaire : 50 Euros par mois ( Cinquante euros )**

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (*en toutes lettres*) : 50 euros  
Cinquante Euros . Ces charges seront révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.  
 L'apurement des charges est établi chaque fois que nécessaire , après réception des comptes du gestionnaire .

Le forfait de charges de 50 euros par mois comprend les éléments suivants :

- Eau
- Electricité \* pour un montant total de 130 euros par mois
- Chauffage \* pour un montant total de 130 euros par mois
- Abonnement ligne téléphonique , et accès internet en Adsl wifi .
- Trois heures de ménage par semaine : nettoyage des parties communes, à savoir les salles d'eau , les toilettes , la cuisine , la buanderie , la salle de jeux , la terrasse ...

\* En ce qui concerne l'Electricité et le Chauffage , le bailleur se réserve le droit de refacturer tout dépassement significatif , pour encourager l'auto discipline , et éviter une consommation abusive .

### INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte l'Indice de Référence des Loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du 4<sup>o</sup> trimestre 2006 , qui s'élève à : 107,13

### 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 Deux mois  
 de loyer principal, soit la somme de (*en toutes lettres*) : 1000 Euros ( Mille Euros ) .

- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (article 1686 du code général des impôts) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

### OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation);
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeure, par fraude du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements; le BAILLEUR peut si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année;
- de souffrir la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil;
- 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;
- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

## OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- de délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par le décret n° 2002-120 du 30/01/02, en bon état de réparations de toute espèce, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives;
- de remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.

### - Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour :

le bien objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

### - Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare :

que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

- **A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 : le BAILLEUR annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien** établi depuis moins de dix ans par un professionnel agréé, conformément aux articles L 134-1 et L 134-3 du Code de la construction et de l'habitation.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et 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 et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.

- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputé nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et **un mois** après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

## CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20 % des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.

- La dite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à un titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

## LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

---

---

---

---

---

---

---

---

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

## PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire
- Inventaire mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clés au locataire).
- Liste des réparations locatives fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Liste des charges récupérables (dans le cas de charge "au réel") fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987
- Copie des extraits du Règlement Intérieur, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives
- Caution solidaire
- A compter du 1er juillet 2007 : un diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel agréé

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ originaux dont un remis au(x) PRENEUR(S)

*Le(s) PRENEUR(S)*  
(Faire précéder chaque signature  
de la mention manuscrite :  
(" lu et approuvé, bon pour accord ")).

*Le(s) BAILLEUR(S)*  
(Faire précéder chaque signature  
de la mention manuscrite :  
(" lu et approuvé, bon pour accord ")).

<sup>(2)</sup> Voir : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

RAYES NULS	
_____	Mots
_____	Lignes