

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis 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)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur Jean Cassandrin
14 rue de la république
45100 Orléans

Désigné(s) ci-après « **le bailleur** » ;

Madame Martine Sandanien

Désigné (s) ci-après « **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 :

15 rue de la tulipe

75016 Paris

- Numéro d'identifiant fiscal du logement : **5769481346794**

- Type d'habitat : **Immeuble collectif**

- Régime juridique de l'immeuble : **Copropriété**

- Période de construction : **Entre 1971 et 1990**

- Surface habitable : **120 m²**

- Nombre de pièces principales : **4**

- Autres parties du logement : véranda, balcon / terrasse, cour, cave, place(s) de parking, entrée, garage, cage d'escalier, dégagement.

- Eléments d'équipements du logement : interphone, sonnette, antenne tv, cheminée, digicode, voie de circulation privée, sèche-linge, meubles de cuisine, four , plaques de cuisson.

- Modalité de production de chauffage : **électricité - individuel**

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **électricité - individuel**

Niveau de performance énergétique du logement : **B**

Rappel : **un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants**
:

En France métropolitaine :

- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE.
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE.
- A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

B. Destination des locaux

Le logement est réservé à l'usage exclusif d'habitation.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

véranda, balcon / terrasse, cour, cave, place(s) de parking, entrée, garage, cage d'escalier, dégagement.

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

ascenseur, garage à vélo, espaces verts, gardiennage, aires et équipements de jeux, local poubelle, cour, interphone, concierge, aire de stationnement.

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

ADSL, câble, TNT, Fibre.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **08/03/2024**

B. Durée du contrat : **1 an renouvelable par tacite reconduction.**

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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 une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel (hors charges) : **1050.00 €**

b) 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 : **Oui**

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Oui**

- Montant du loyer de référence : **31.3 €/m²**

- Montant du loyer de référence majoré : **37.6 €/m²**

- Le cas échéant, complément de loyer :

Loyer de base : 900 € par mois.

Montant du complément de loyer : 150 € par mois.

Caractéristiques exceptionnelles justifiant ce complément : Le logement est situé dans une zone très prisée du centre-ville, offrant une proximité immédiate avec des commodités uniques telles que des boutiques de luxe, des restaurants gastronomiques, et des espaces culturels réputés. Cette localisation exceptionnelle garantit non seulement un accès privilégié à des services de qualité mais aussi une valeur de vie urbaine inégalée. De plus, l'appartement dispose d'un jardin privatif rare en centre-ville, offrant un havre de paix et un espace vert personnel au cœur de l'agitation urbaine. Le logement est équipé de technologies domotiques de pointe, permettant une gestion optimisée du confort intérieur via une application mobile. Cela inclut le contrôle à distance des systèmes de chauffage, de climatisation, des éclairages LED économiques et personnalisables, ainsi que des volets roulants électriques, offrant une efficacité énergétique et un confort sur mesure.

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire: 900.00 €

Date de versement: 15/12/2023

Date de la dernière révision du loyer: 08/10/2023

2. Modalités de révision du loyer

a) Date de révision annuelle du loyer : **8 mars**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) : **4^{ème} trimestre 2023, sa valeur est de 142.06**

Si le bailleur ne demande pas l'ajustement du loyer dans l'année suivant la date à laquelle il aurait pu le faire, il est considéré comme ayant renoncé à son droit de révision pour cette période. Toutefois, si le bailleur initie une demande de révision du loyer dans ce délai d'un an, l'ajustement prendra effet dès la date de cette demande.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle. Une régularisation annuelle des charges est nécessaire. Chaque année, la provision sera ajustée en fonction des dépenses réelles de l'année écoulée ainsi que des prévisions de dépenses pour l'année à venir.

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : **20.00 €**

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Si le propriétaire a effectué des travaux pour économiser l'énergie soit dans le logement loué, soit dans les espaces communs de l'immeuble, conformément à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Grâce à ces travaux, il peut solliciter du locataire un paiement supplémentaire, en plus du loyer et des charges habituelles, en tant que participation aux économies réalisées sur les charges.

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Assurance du logement

1. Le locataire doit souscrire une assurance couvrant les risques liés à la location et fournir une preuve de cette assurance lors de la remise des clés, puis annuellement sur demande du bailleur (voir notice d'information, section 2.2). 2. En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires (montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat) :

b) Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Le loyer et les charges sont payés **mensuellement** à terme **à échoir**.

- Date ou période de paiement : **Le 5 du mois**

- Le montant total dû à chaque échéance est de **1070 €**

Ce montant total se décompose de la façon suivante

Loyer : **1050.00 €**

Charges récupérables : **20.00 €**

Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, et le cas échéant, assurance récupérable pour le compte des colocataires :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

En cas de renouvellement de bail hors zones tendues, si le loyer est jugé sous-évalué, le bailleur peut proposer une réévaluation basée sur les loyers du voisinage. Cette clause ne s'applique pas à la reconduction automatique du bail, mais seulement à l'établissement d'un nouveau bail avec le même locataire, après réévaluation du loyer initiée par le bailleur.

1. Montant de la hausse de loyer mensuelle :

2. 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 :

G. Dépenses énergétiques

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **1500 à 1400 €**

Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : **2023**

V. Travaux

Néant

VI. Garanties

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) : **2100.00 €**

VII. Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges dûment justifiées, du dépôt de garantie et six semaines après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. 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 au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de 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, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

VIII. Clause de solidarité

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

IX. Le cas échéant, autres conditions particulières

A. Clause d'indexation des charges forfaitaires

Les charges forfaitaires seront révisées automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

B. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

C. Clause de communication par voie électronique

Le locataire consent communiquer par voie électronique, recevoir ses quittances de loyer ainsi que d'autres documents locatifs par ce biais. Il accepte la réception de lettre recommandée électronique (LRE).

D. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Selon les dispositions de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque l'une des parties au contrat de bail donne congé, le locataire est tenu de laisser le propriétaire ou son mandataire entrer dans le logement, lorsque l'objectif de la visite est la relocation ou la vente du bien immobilier.

X. Le cas échéant, Honoraires de location

Néant

XI. Annexes

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 :

- un diagnostic de performance énergétique;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante 16;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

D. Un état des lieux.

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location.

F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire