

CABAN'ART

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8 juillet 1989) modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. 24 juillet 1994)

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.
 - d'une seconde partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- Entre les soussignés, ci-après dénommés "LE BAILLEUR" et "LE LOCATAIRE", il a été fait et convenu ce qui suit :

1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, 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.

Le LOCATAIRE reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au BAILLEUR l'existence de son conjoint, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

I - REGIME JURIDIQUE DU CONTRAT

1. Le logement est destiné exclusivement à usage d'habitation. Le locataire, ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail, ne pourra exercer aucune activité professionnelle dans le logement, même libérale, commerciale ou artisanale.
2. En conséquence, la location est soumise aux seules conditions prévues aux présentes et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du code civil.

II – DUREE

3. Le présent bail est consenti pour une durée de 1 an, renouvelable 1 fois.
- Le contrat pourra être résilié à tout moment, par le locataire en envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier et en prévenant le bailleur un mois à l'avance.

III - LOYER – DEPOT de GARANTIE

4. Les montants du loyer et charges éventuelles et du dépôt de garantie sont indiqués aux conditions particulières.
5. En cas de tacite reconduction, le loyer sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire du contrat pour tenir compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de référence est indiqué aux conditions particulières.
6. Dès son arrivée, à la remise des clés, le locataire versera entre les mains du bailleur une somme dont le montant est défini aux conditions particulières, à titre de dépôt de garantie, pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux objets mobiliers ou autres garnissant les lieux loués.
7. Tout objet perdu, cassé, détérioré ou abîmé devra être remplacé ou remboursé au bailleur à sa valeur de remplacement par le locataire qui s'y oblige.
8. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, ne pourra en aucun cas être considéré comme le paiement d'une partie du loyer.
9. Après restitution des clés, le dépôt de garantie sera restitué au plus tard dans les 30 jours (60 jours en cas de dégradation) qui suivent le départ du locataire, déduction faite des sommes dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire.
10. A l'expiration du bail l'appartement devra être rendu propre afin de permettre au bailleur de relouer les locaux. En cas de non respect de cette obligation la somme couvrant les frais de ménage sera retenu sur le dépôt de garantie.
11. La restitution des clés au bailleur, en fin de location, n'emporte pas renonciation du bailleur à des indemnités pour réparations locatives, s'il prouve que les dommages sont le fait du locataire.

IV- ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE DU MOBILIER

12. L'état des lieux et l'inventaire du mobilier sont établis contradictoirement entre les parties à l'entrée dans les lieux du locataire et à la libération des locaux par le locataire, sur rendez-vous préalable.
13. Le cas échéant, le locataire a un délai de 10 jours pour contester l'état des lieux lors de son arrivée ou de son départ.
14. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels sauf la preuve contraire (art. 1731 du code civil).

V – COLOCATION

- CLAUSE DE SOLIDARITE

15. Les obligations des locataires sont indivisibles.

En cas de colocation, tous les locataires mentionnés dans le présent contrat, sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et tous frais dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé

- DEPART D'UN COLOCATAIRE

16. Le départ d'un colocataire ne met pas fin au bail. Tout colocataire reste tenu par ses obligations conformément à la clause de solidarité ci-dessus (15). L'arrivée d'un nouveau colocataire ne peut se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Toute sous location est strictement interdite.

VI – TAXES

Conformément aux dispositions légales et fiscales en vigueur, le locataire sera redevable de toutes les taxes qui lui incombent. Ce sera notamment le cas de la taxe d'habitation en cas d'occupation du logement au 1^{er} janvier de chaque année.

VII – ASSURANCE

15. Le locataire doit être assuré par une compagnie d'assurance notoirement connue, contre les risques de vol, incendie et dégât des eaux, tant pour ses risques locatifs que pour le bien mobilier donné en location, ainsi que pour les recours des voisins, et en justifier à première réquisition du bailleur. En conséquence, ce dernier décline toute responsabilité pour le recours que sa compagnie d'assurances pourrait exercer contre le locataire en cas de sinistre.

X- OBLIGATIONS PRINCIPALES DU LOCATAIRE :

Il est tenu de :

16. N'occuper les lieux que bourgeoisement, à l'exclusion de l'exercice de tout commerce, profession ou industrie, le locataire reconnaissant que cette location ne lui est consentie qu'à usage d'habitation, condition majeure sans laquelle la présente location ne lui aurait pas été consentie.
17. Ne rien faire qui, de son fait ou du fait de sa famille ou de ses relations, puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants.
18. En cas de location dans un immeuble collectif, se conformer, en qualité d'occupant des lieux, au règlement intérieur de l'immeuble, dont il prendra connaissance par VOIE D'AFFICHAGE ou sur COMMUNICATION DU BAILLEUR.
19. Occuper les lieux personnellement et ne pouvoir EN AUCUN CAS sous-louer, même gratuitement, ni céder ses droits à la présente location, sauf accord écrit du bailleur.
20. Ne pouvoir sous aucun prétexte entreposer des meubles meublants, exception faite pour le linge et menus objets.
21. Ne faire aucune modification ni changement dans la disposition des meubles et des lieux.
22. Ne faire aucun travaux, si minime (compris percement de mur, pose de tableaux etc...). A défaut les frais de remise en état seront à la charge exclusive du locataire.
23. Laisser visiter la chose louée par le bailleur ou son représentant chaque fois que cela sera nécessaire notamment en cas de vente ou de relocation, les jours ouvrables entre 17 et 19h.
24. Laisser exécuter pendant la location, dans les lieux loués, les travaux dont l'urgence manifeste ne permet pas leur report.
25. Entretien des lieux loués et les rendre en bon état de propreté et de réparations locatives en fin de jouissance. Dans le cas où l'appartement ne serait pas rendu en bon état de propreté, chaque heure de ménage nécessaire sera facturée 30 euros.
26. S'abstenir de jeter dans les lavabos, douches, bidets, éviers, WC des objets de nature à obstruer les canalisations faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés par la remise en service de ces équipements.
27. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
28. Ne réclamer aucune réduction de loyer ou indemnités au cas où :
 - des réparations urgentes incombant au bailleur s'avéraient nécessaires pendant la location,
 - des dysfonctionnements surviendraient sur le matériel électroménager, TV, accès internet etc...
29. Répondre des dégradations et pertes qui arrivent par son propre fait ou par le fait des personnes de sa maison, pendant la jouissance du local, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute ni celle des personnes sus désignées.
30. Prévenir à l'avance du jour et de l'heure de son arrivée.
31. PRENDRE RENDEZ-VOUS POUR LES FORMALITES DE SORTIE QUINZE JOURS AVANT SON DEPART.

XI - OBLIGATIONS PRINCIPALES du BAILLEUR : Il est tenu de:

32. Délivrer les lieux loués en bon état de propreté, d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
33. Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
34. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu.
35. Sauf urgence manifeste, ne pas effectuer de travaux dans les lieux loués pendant la durée de la location.
36. En cas de location dans un immeuble collectif, COMMUNIQUER au locataire le règlement intérieur de l'immeuble ou L'AFFICHER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

XII - ELECTION de DOMICILE

37. Pour l'exécution des présentés, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives indiquées au recto.

XIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat

38. A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit. 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, les charges et le dépôt de garantie 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.
39. De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié de plein droit

XIV – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

1. Le présent contrat est établi en langue Française et sera régi et interprété conformément au droit Français.
2. Les parties conviennent que tous les litiges relatifs à la formation, à l'exécution et à l'interprétation du présent contrat seront tranchés par le tribunal compétent du ressort de l'appartement loué. La présente clause attributive de compétence emporte renonciation à tout privilège, à savoir notamment toute immunité de juridiction et d'exécution.