



CONTRAT DE LOCATION HABITATION NON MEUBLÉE

- I- DÉSIGNATION DES PARTIES
- II- OBJET DU CONTRAT
- III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT
- IV- CONDITIONS FINANCIÈRES
- V- TRAVAUX
- VI- CLAUSE DE SOLIDARITÉ
- VII- CLAUSE RÉSOLUTOIRE
- VIII- GARANTIES
- IX- HONORAIRES DE LOCATION
- X- AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES
- XI- ANNEXES

ES

**CONTRAT DE LOCATION
HABITATION PRINCIPALE NON MEUBLÉE**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

LOCATION / COLOCATION

CONTRAT INITIAL
 RENOUVELLEMENT

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

BAILLEUR(S) (1)

XXX _____

XXX _____

désigné(s) ci-après "LE BAILLEUR",

LOCATAIRE(S) ou COLOCATAIRES

nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)

Mme xxx a née le 02/06/1966 à Sorques, de nationalité
française demeurant au Jardin des vigneron, B218,
84130 le Pontet

désigné(s) ci-après "LE LOCATAIRE".

Le cas échéant, représenté par le **MANDATAIRE** (2)
nom ou raison sociale, adresse, activité exercée, RCS, numéro et lieu de délivrance de la
carte professionnelle, nom et adresse du garant, garantie financière, nom du négociateur...

ZENATHENA TRANSACTIONS

86, Cours Cardinal Bertrand
84140 MONTFAVET

Tél. 04 90 23 51 43 - Fax 04 90 23 58 43

GPI 8401 2010 000 030 402

Le BAILLEUR loue les locaux au LOCATAIRE aux conditions ci-après. 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

Désignation : appartement T4 ; balcon de 6,42 m²

Localisation (adresse, bâtiment, étage, porte, ...) : le Jardin des vigneron, B216, 254 rue des Riondelles,
84130 le Pontet

Type d'habitat : immeuble individuel / collectif

Régime juridique de l'immeuble : mono propriété / copropriété

Année de construction : _____

Surface habitable (cf. notice 1.1) : 54 m² ;

Nombre de pièces principales : T4
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... au sens de l'article R111-1-1 du CCH)

Autres parties du logement (le cas échéant) : grenier comble non aménagé comble aménagé terrasse

balcon loggia jardin

Éléments d'équipements (le cas échéant) : cuisine équipée : aménagée -

installations sanitaires : salle de bains et wc indépendants -

autres : _____

Modalités de production (préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire, le cas échéant) :

- d'eau chaude sanitaire : Individuelle / collective : cumulus -

- de chauffage : Individuel / collectif : convecteurs électriques -

B. DESTINATION DES LOCAUX Usage d'habitation / Usage mixte (professionnel et d'habitation)

C. DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE À USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE

Cave n° _____ Parking n° _____ Garage n° _____

D. ÉNUMÉRATION DES LOCAUX, PARTIES, ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE À USAGE COMMUN

Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie Local poubelle

Gardiennage Autres prestations et services collectifs _____

E. ÉQUIPEMENT D'ACCÈS AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Modalités de : réception de la télévision dans l'immeuble : collective -

raccordement internet : _____

autres : _____

ES BO

(1) Pour chaque bailleur : nom, prénom (ou dénomination en cas de société), domicile (ou siège social), qualité (personne physique, personne morale (le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), adresse électronique (facultatif)).
(2) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 02.01.1970.

III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT (cf. notice 1.2, 3.1 et suivants)

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

A. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT Le : 01/06/2019

B. DURÉE DU CONTRAT BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" :

3 ANS AU MOINS, soit trois ans.

INFÉRIEURE À 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit _____ mois. Préciser l'événement et la raison justifiant la durée réduite du contrat de location : _____

BAILLEUR "PERSONNE MORALE" : 6 ANS AU MOINS, soit _____ ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. 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 une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV- CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

FIXATION DU LOYER INITIAL (cf. notice 1.3.1.1)

1/ Montant du loyer mensuel : 668 €

(le cas échéant, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et du complément de loyer indiqué(s) ci-dessous)

2/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

a) Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis / n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation (modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues).

b) Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis / n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral

Montants : loyer de référence : _____ €/m² loyer de référence majoré : _____ €/m²

Complément de loyer (le cas échéant) :

Loyer de base (égal au loyer de référence majoré) : _____

Montant du complément de loyer : _____

Caractéristiques justifiant le complément de loyer : _____

3/ Informations relatives au loyer du dernier locataire (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 633,55

Date de versement : 10/05/19 Date de la dernière révision du loyer : 01/06/2018

MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (cf. notice 1.3.1.2.1) Le loyer sera révisé chaque année :

le 01/06 sur la base de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 1^{er} trimestre 2019. Valeur 129,38

B. CHARGES RECUPERABLES (cf. notice 1.3.2)

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle ; Montant : 68 €

Paiement périodique des charges sans provision ;

Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait (possible en cas de colocation uniquement) :

Montant : _____

Modalités de révision : les parties conviennent / ne conviennent pas de la révision annuelle du forfait (il est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal).

C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES (le cas échéant cf. notice 1.3.3)

Participation du locataire : Montant : _____

Durée restant à courir au jour de la signature du contrat : _____

Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : _____

D. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES

Le BAILLEUR souscrit / ne souscrit pas une assurance pour le compte des colocataires (au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte).

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

(correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État)

2. Montant récupérable par douzième :

E. MODALITÉS DE PAIEMENT (cf. notice 1.3.4) Paiement MENSUEL : à échoir / à terme échu Date ou période de paiement : 6

Lieu de paiement : Domicile du BAILLEUR (page 2)

Autre ZENATHENA TRANSACTIONS par prélèvement bancaire

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location (le cas échéant) :

- Loyer : 600,00 €

- Charges récupérables : 62,00 €

- Contribution pour le partage des économies de charges : _____

- Assurance récupérable pour le compte des colocataires (le cas échéant) : _____

- Total : 662,00 €

F. MODALITÉS DE RÉÉVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ (le cas échéant et exclusivement lors d'un renouvellement de contrat cf. notice 1.3.1.3)

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalités d'application annuelle de la hausse : par tiers par sixième

Paraphes :

V- TRAVAUX (le cas échéant cf. notice 1.3.1.2.2 et 2.1)

A- TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU DE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE (1) effectués depuis la fin du dernier contrat location ou depuis le dernier renouvellement : _____

B- MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR (2)

C- DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE (3)

- (1) Montant et nature des travaux et, le cas échéant, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois ;
- (2) Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer ; clause invalide pour les travaux de mise en conformité caractéristiques de décence ;
- (3) Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

VI- CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Les modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires sont indiquées en page 5 des présentes.

VII- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Les modalités de résiliation de plein droit du contrat sont indiquées en page 5 des présentes.

VIII- GARANTIES (le cas échéant)

Afin de garantir l'exécution de ses obligations, il est demandé au LOCATAIRE : un dépôt de garantie (cf. not. 1.4.1) / une garantie autonome (cf. not. 1) (En cas de renouvellement du bail, le montant indiqué est un rappel du montant versé au bail initial, il reste inchangé conformément à l'article 22 de la loi du 06.07.1991)

Montant (inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges) : 600,00 €

Indépendamment de la garantie indiquée ci-avant, le BAILLEUR fait / ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé (cf. notice 1.4.3)

Nom de la caution : _____

IX- HONORAIRES DE LOCATION (le cas échéant)

A- DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : "La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concse l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honori liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le mc toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de su habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du ba Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au loci pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé pa réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation."

Plafond applicable : montant du plafond des honoraires imputables aux locataires :

- prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : _____ €/m² de surface habitable ;

- établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m² de surface habitable.

B- DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

- prestations de : visite
- constitution du dossier
- rédaction du bail
- établissement de l'état des lieux d'entrée
- autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR)
- Total :

	à la charge du LOCATAIRE	à la charge du BAILLEUR
	€ ttc	€
	€ ttc	€
		€
	€ ttc	€

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR : _____

X- AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES (le cas échéant)

Tout modification de couleurs doit faire l'objet d'une autorisation. Interdiction de fumer. Les charges de copropriété sont l'objet de régularisation. La taxe ordes ménages sera facturé une fois par an.

XI- ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;
- l'état des lieux (obligatoire à la remise des clés cf. notice 1.5) ; oui /
- la liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'État ; oui /
- le dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le diagnostic de performance énergétique ; oui /
 - le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ; oui /
 - la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ; oui /
 - l'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 ; oui /
 - l'état des risques naturels, miniers 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. oui /
- l'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ; oui /
- et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ; oui /
- l'autorisation préalable de mise en location (art. 92 de la loi du 24.03.2014) ; oui /
- les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement. oui /

ES

CLAUSE DE SOLIDARITÉ (cf. chapitre VI page 4)

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le LOCATAIRE",
- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi 06.07.1989.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

Colocation (le cas échéant) : en cas de congé délivré par un des colocataires, le bail se poursuit et le colocataire qui a donné congé demeure solidairement tenu de payer le loyer et les charges jusqu'à la date d'effet du congé en cas de nouveau colocataire ou 6 mois après la date d'effet du congé à défaut nouveau colocataire.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE (cf. chapitre VII page 4)

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts retard.

Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, sera mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurances contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.

- En cas de troubles du voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

En cas de non paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non libération des lieux par le locataire déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le locataire à des intérêts sur les sommes dues, indemnité ou astreintes.

RAYÉS NULS

_____ mots
_____ lignes
Paraphes :

SIGNATURE DES PARTIES (veuillez signer chaque feuillet séparément)

Fait et signé à MONTFAVET, le 28/05/19
en 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

ZENATHENA TRANSACTIONS
86, Cours Cardinal Bertrand
84140 MONTFAVET
Tél. 04 90 23 51 43 - Fax 04 90 23 58 43
CPI 8401 2018 000 036 452

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

[Signature]

LA/LES CAUTION(S)
Signature précédée de la mention manuscrite
"Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail
pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."