

**La destination du local loué en meublé est à usage exclusif d'habitation, non-fumeur.**

## **I - DURÉE – RÉSILIATION**

*La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées dans les conditions particulières.*

- **Si le logement constitue la résidence principale du locataire** (Bail de 1 an) :  
La durée du contrat est d'un an renouvelable par tacite reconduction.  
Après la durée initiale du contrat, celui-ci pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, par le Locataire, à tout moment, en prévenant le Bailleur 1 mois à l'avance, tout mois entamé étant dû en totalité.
- **Si le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire** (Bail inférieur à un an) :  
La durée du contrat est ferme et indiquée dans les conditions particulières.  
Néanmoins, celui-ci pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, par le Locataire, à tout moment, en prévenant le Bailleur 3 mois à l'avance, tout mois entamé étant dû en totalité.
- **Par le Bailleur**, en prévenant le Locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Si le renouvellement est assorti d'une modification des conditions initiales il doit être notifié au Locataire 3 mois avant l'expiration du contrat. En cas d'acceptation de l'offre par le Locataire, le contrat est renouvelé pour 1 an.

En cas de résiliation du Locataire ou à l'expiration du bail, 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 dans le présent contrat sera immédiatement applicable.

## **II – LOYER (indiquées dans les conditions particulières)**

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable terme à échoir le 1<sup>er</sup> de chaque mois, **par virement mensuel** sur le compte bancaire du Bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Les moyens de paiement autres que le virement mensuel entraîneront l'application des frais de gestion prévus à l'article XIII.

Le loyer sera indexé et révisable automatiquement, sans préavis et sans que le Bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, à la date anniversaire du contrat.

Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction publié chaque trimestre au journal officiel, ou tout autre indice qui viendrait à lui être substitué.

La moyenne de base à retenir est celle du dernier indice connu à la signature du contrat et des indices des trois trimestres précédents.

L'indice INSEE au jour des présentes est indiqué dans les conditions particulières.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au triple du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

Afin de s'assurer de la solvabilité du Locataire et de sa Caution Solidaire, ceux-ci devront justifier de revenus équivalents à trois fois la quittance, c'est-à-dire le montant du loyer et des charges.

## Contrat de Location meublée à usage exclusif d'habitation

(exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

### Conditions Générales

#### III - CHARGES (indiquées dans les conditions particulières)

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- des impositions et taxes qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement : redevance audiovisuelle, taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères ... *(La redevance audiovisuelle et la taxe d'habitation sont dues annuellement et directement, auprès du Trésor Public, par le Locataire présent dans les lieux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année).*

Les charges mensuelles seront considérées **comme des charges forfaitaires** apurant au fur et à mesure le compte de charges de façon définitive. Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

Les charges seront indexées et révisables automatiquement, sans préavis et sans que le Bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, à la date anniversaire du contrat, aux mêmes conditions que le loyer principal.

#### IV - DÉPÔT DE GARANTIE (son montant est indiqué dans les conditions particulières)

Le dépôt de garantie versé par le Locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à **deux mois de loyer hors charges** et sera modifié de plein droit à chaque augmentation de loyer de manière à demeurer équivalent à cette période. Ce dépôt est non productif d'intérêts et ne dispensera en aucun cas le Locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Il sera restitué au Locataire en fin de jouissance, dans un 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 au lieu et place du Locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que téléphone, électricité, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts, fourniture de la dernière facture d'entretien du ballon d'eau chaude datant de moins de 6 mois et remise des clés.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers loyers.

#### V – CAUTIONNEMENT

**Dans tous les cas, il est demandé qu'un tiers se porte Caution Solidaire et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du Locataire, les obligations résultant du contrat de location.**

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
  - indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
  - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;

Le Bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (*sous peine de déchéance des accessoires, frais,... : loi n° 98-657 du 29.07.98*) en cas de cautionnement illimité (*art. 2016 modifié du code civil*) ou si le Bailleur est un Bailleur professionnel (*art. L. 341-I du code de la consommation*).

#### VI - SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au présent contrat de location (*ordonnance n° 2005-655 du 08/06/05 art. 22 III (JORF 09/06/05)*).

Ce dossier comprend :

1. **L'état des risques naturels et technologiques** dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.
2. **Le diagnostic de performance énergétique** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; le Locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ; le propriétaire Bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat Locataire ;

## Contrat de Location meublée à usage exclusif d'habitation

(exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

### Conditions Générales

**Comme ayant été construit après le 1<sup>er</sup> janvier 1949**, l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du code de la santé publique imposant la production d'un **constat de risque d'exposition au plomb**.

#### VII - ÉTAT DES LIEUX (qui est annexé au contrat)

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de la remise des clés au Locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat. Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

La présente location étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire contradictoire des meubles et des équipements domestiques fournis sera établi lors de la remise des clés au Locataire et lors de la restitution de celles-ci. Le Locataire sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier et équipements. Une copie de l'inventaire sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

L'état des lieux établira notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées au chapitre VIII "Obligations du Bailleur" alinéa 1 ci-dessous (*définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02*). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

Le Locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de **300 euros pour frais de ménage et nettoyage** sur le montant de la caution.

#### VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

**Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :**

1. Remettre au Locataire un logement décent (*les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n°2002-120 du 30.01.02*) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
2. Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
3. Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
4. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
5. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
6. Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande.
7. Délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

## **IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

**Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :**

1. **Payer mensuellement le loyer** et les charges récupérables aux termes convenus.
2. User **PAISIBLEMENT** des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. **S'assurer** contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : **incendie, dégât des eaux, explosion et vol des équipements**, et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Le Locataire devra en justifier ainsi chaque année par transmission systématique au Bailleur de l'attestation d'assurance. **Les animaux ne sont pas admis dans les locaux.**
4. **L'appartement et les communs sont NON FUMEUR.**
5. **Répondre des dégradations** et pertes survenant 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 cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
6. Prendre à sa charge **l'entretien courant du logement** et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, *(remplacement d'ampoules, d'interrupteurs ou prises de courant, chasse d'eau, joints d'étanchéité, robinet, siphon, débouchage de canalisations, vitres, ...)* sauf si elles sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. De même, l'entretien et la propreté du couloir, palier, escalier, terrasse s'il y a lieu et des abords extérieurs et intérieurs de l'immeuble sont à la charge du locataire.
7. Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, **informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre** et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
8. **Obligation de chauffer et d'aérer le local.** S'il n'y a pas de défaut dans le système de ventilation, le locataire peut être tenu responsable des traces de moisissure sur les murs et le plafond.
9. **Ne pas transformer** sans l'accord écrit du Bailleur **les locaux loués** et leurs équipements ; le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du Bailleur. En revanche, en cas de modification des sols, murs et/ou plafonds, (moquette, tapisserie, peinture de couleur,...) le Locataire devra, lors de son départ et à ses frais, remettre en l'état initial son studio, à savoir peinture blanche sans tapisserie aux murs et plafonds.
10. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
11. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur et en exécuter strictement toutes les dispositions.
12. Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-Locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
13. Laisser visiter, en vue de vente ou de location, les lieux loués 4 heures par jour : l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu dans les créneaux 12h-14h et 17h-19h.
14. Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles et objets mis à sa disposition par le Bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
15. Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...). Il est informé du fait que le Bailleur se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le Locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
16. Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

## Contrat de Location meublée à usage exclusif d'habitation

(exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

### Conditions Générales

## X - CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, si bon semble au Bailleur, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- En cas de non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges ;
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au Bailleur à chaque période convenue;
- En cas d'inexécution de la part du Locataire de l'une quelconque de ses obligations essentielles énoncées au présent contrat ;
- En cas de résiliation de la Caution Solidaire.
- En cas de présence d'un animal dans les locaux

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le juge des Référés, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance des référés et de tous ceux qui en serait la suite seront à la charge exclusive du Locataire.

Il est expressément convenu qu'en cas exceptionnel 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 réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Locataire accepte entièrement et définitivement les deux clauses pénales qui suivent :

- 1- En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, le Locataire devra payer au Bailleur **une majoration de 20%** de plein droit sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil, 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 huit jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.
- 2- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, le Locataire, quels que soient ses motifs, devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité pénale conventionnelle d'occupation **égale à trois fois le loyer quotidien**, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au Locataire, et elle sera acquise au Bailleur à un titre d'indemnité du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

## XI - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au Locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec la dite obligation.

## XII - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

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 "les Locataires",
  - La Caution Solidaire,
  - Les héritiers, ayants causes ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil).
- pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Les parties signataires font élection de domicile :

- Le Bailleur en sa demeure
- Le Locataire dans les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

**Contrat de Location meublée à usage exclusif d'habitation**  
*(exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)*  
**Conditions Générales**

### XIII – CLAUSES PARTICULIERES

Les frais ci-dessous s'appliquent au preneur sans dérogation possible, ils seront réévalués chaque année en fonction des tarifs décidés par le Bailleur.

| Frais imputables au locataire                                                                                            |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Frais de gestion pour paiement par chèque (Frais par chèque)                                                             | 10 euros TTC  |
| Relance en lettre simple                                                                                                 | 10 euros TTC  |
| 2ème relance avec AR                                                                                                     | 30 euros TTC  |
| Traitement de chèque rejeté ou virement non réalisé pour défaut de provisions                                            | 40 euros TTC  |
| Traitement de chèque pour non conformité                                                                                 | 30 euros TTC  |
| Mise en demeure par lettre recommandée AR                                                                                | 30 euros TTC  |
| Commandement en vue de résiliation par huissier, frais d'huissier en sus                                                 | 300 euros TTC |
| Suivi dossier avocat, frais d'avocat en sus.                                                                             | 300 euros TTC |
| Perte d'une clé : Remplacement systématique de la serrure                                                                | 250 euros TTC |
| Déplacement du Bailleur chez le Locataire à la demande explicite du Locataire en cas d'oubli des clés dans l'appartement | 60 euros TTC  |
| Frais de ménage si studio non propre le jour de l'état des lieux de sortie                                               | 300 euros TTC |

En accord avec les parties, il est convenu que le propriétaire est en possession d'un double de clef permettant ainsi de pénétrer dans le logement en cas de force majeure.

#### XIV – PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- ☐ Annexe 1 : Décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- ☐ Annexe 2 : Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- ☐ Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques
- ☐ Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation)
- ☐ Etat des lieux d'entrée établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.
- ☐ Inventaire des meubles et équipements fournis établi contradictoirement lors de la remise des clefs au locataire.
- ☐ Acte de Caution solidaire.

Fait à Lille, le .....

en trois (cinq) originaux, sur six pages, dont un remis au(x) Locataire(s), un remis à la (aux) Caution(s) Solidaire(s).

*(Signatures précédées du Prénom NOM et de la mention « Lu et approuvé,... »)*

| Le Bailleur                                                                                        | Le(s) Locataire(s)                                                                                 | La(es) Caution(s) Solidaire(s)                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Nom et prénom, suivi de la mention :</i><br/> <i>« Lu et approuvé, bon pour accord »</i></p> | <p><i>Nom et prénom, suivi de la mention :</i><br/> <i>« Lu et approuvé, bon pour accord »</i></p> | <p><i>Nom et prénom, suivi de la mention :</i><br/> <i>« Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte Caution Solidaire »</i></p> |