

CONTRAT DE LOCATION

Contrat initial habitation principale non meublée

Loi n° 89-462 du 06.07.1989

LOCATION COLOCATION

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

MANDATAIRE

Avec le concours de :

M. BEGUIN Gilles

GERLOGE

2 rue GOUNOD - 75017 PARIS

Tél. 0142272782 - Fax 0146229390

Mail : transaction@gerloge.fr

GERLOGE, SARL inscrite au RCS sous la référence **3biens31409383** - code NAF : **6832A**

Administrateur de

Carte professionnelle : **75012016000007619 PARIS**

Sans perception de fonds

Garantie financière : **SOCAF**

Montant : **120 000 €**

BAILLEUR(S) désigné(s) ci-après "LE BAILLEUR"

SCI Michel THOMAS, SCI, domiciliée 69 bd Exelmans, 75116 PARIS, inscrite au RCS sous le numéro 378798995
RCS Paris, SIRET : 37879899500031

Montant du loyer est exprimé TTC

LOCATAIRE(S) désigné(s) ci-après "LE LOCATAIRE"

Monsieur Adrien Philippe, Siméon DESIMPEL, né le 17/12/1983 à TROYES, de nationalité Française, célibataire, domicilié 4 rue du Buisson Saint Louis, 75010 PARIS

Il a été convenu ce qui suit :

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

II - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A- CONSISTANCE DU LOGEMENT

Désignation :

habitation principale - sous-location interdite

Interdiction de repeindre la balustrade

Localisation du logement : **11/13 rue Gaston Rebuffat, 75019 PARIS**

Type d'habitat : **immeuble collectif**

Régime juridique de l'immeuble : **copropriété**

Période de construction : **Après 1949**

Surface habitable (cf. notice 1.1) : **63,00 m²** (au sens de l'article R111-2 du CCH).

Nombre de pièces principales : **2** (destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... au sens de l'article R111-1-1 al. 3 du CCH).

Autres parties du logement :

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : **individuelle**

Modalités de production de chauffage : **individuel**

Éléments d'équipements du logement (*cuisine équipée, installations sanitaires, autres*) :

Lot n° 431 : Un appartement comprenant une entrée, séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, wc séparé

B- DESTINATION DES LOCAUX

Usage d'habitation

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

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

fibre optique, Digidoc

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

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

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

A - DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat prendra effet le **18 juin 2018**.

B - DURÉE DU CONTRAT

3 ANS (BAILLEUR "personne physique" ou "société civile familiale") au moins, soit **3** ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé (cf. notice 3.1.1). 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 (cf. notice 3.1.2-1), soit pour le vendre (cf. notice 3.1.2-2), soit pour un motif sérieux et légitime (cf. notice 3.1.2-3).

IV - CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A - LOYER

FIXATION DU LOYER INITIAL (cf. notice 1.3.1.1)

Montant du loyer mensuel :

Mille deux cents euros	1 200,00 €
-------------------------------	-------------------

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

- a) Le loyer du logement objet du présent contrat **est 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 **n'est pas soumis** au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

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 :

Mille quatre-vingt-onze euros et soixante-quatre centimes	1 091,64 €
--	-------------------

Date de versement : **1 février 2018**

Date de la dernière révision du loyer :

MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (cf. notice 1.3.1.2.1)

IRL

Le loyer sera révisé chaque année le **1er février**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) retenu pour la révision du loyer est :



1^{er} trimestre 2018 Valeur: 127.22

B - CHARGES RÉCUPÉRABLES (cf. notice 1.3.2)

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle.

Montant :

Dix euros	10,00 €
------------------	----------------

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

Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux d'économie de charge.

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

Ce chapitre ne concerne pas le présent contrat.

E. MODALITÉS DE PAIEMENT (cf. notice 1.3.4)

PÉRIODICITÉ ET ÉCHÉANCE DU PAIEMENT:

Le loyer sera payable **mensuellement, à échoir.**

DATE OU PÉRIODE DE PAIEMENT :

Le **1** de chaque mois.

LIEU DE PAIEMENT :

auprès du Mandataire

MONTANT TOTAL DÛ À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE DE PAIEMENT POUR UNE PÉRIODE COMPLÈTE DE LOCATION :

Loyer :

Mille deux cents euros	1 200,00 €
-------------------------------	-------------------

Charges récupérables :

Dix euros	10,00 €
------------------	----------------

TOTAL

Mille deux cent dix euros	1 210,00 €
----------------------------------	-------------------

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

(effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement)

Montant et nature des travaux et le cas échéant, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

Nature des travaux : Réfection de l'appartement

Montant des travaux : 40 860 € TTC

B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR

(clause invalidée pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.)

Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux d'amélioration entrepris par le BAILLEUR.

C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE

Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux entrepris par le LOCATAIRE.

VI - CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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 de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 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.

VII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de 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 seront 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'assurance 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, indemnités ou astreintes.

VIII - GARANTIES

Afin de garantir l'exécution des obligations du LOCATAIRE, un **dépôt de garantie** est demandé (cf. notice 1.4.1).

Montant (inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges) :

Mille deux cents euros	1 200,00 €
------------------------	------------

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

Nom de la caution : **Mme DESIMPEL Françoise**

IX - HONORAIRES DE LOCATION

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à 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 honoraires 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 montant 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 surface 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 bail.

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 locataire 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 par voie 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 : **12,00 € ttc /m²** de surface habitable ;
- Établissement de l'état des lieux d'entrée : **3,00 € ttc /m²** de surface habitable.

B. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

à la charge du BAILLEUR :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	756,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	189,00 € ttc
Autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR).....	255,00 € ttc

TOTAL : Mille deux cents euros (1 200,00 € ttc)

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

à la charge du LOCATAIRE :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	756,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	189,00 € ttc

TOTAL : Neuf cent quarante-cinq euros (945,00 € ttc)

Prestations réalisées : **visite, constitution du dossier, rédaction du bail**

X - AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

sous-location interdite

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) ;
- La liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État ;
- La liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État ;
- Le dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le diagnostic de performance énergétique ;
 - le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - 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 ;
 - l'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, dans des zones de sismicité ou dans un Secteur d'Information sur les Sols ;
- L'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 ;
- L'autorisation préalable de mise en location (art. L. 635-1 et suivants du CCH) ;

SIGNATURE DES PARTIES

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

Paraphes :

Fait et signé à,

le

en originaux dont un remis dès à présent à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

LE(S) LOCATAIRE(S)

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

LA/LES CAUTION(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail le [date] à [lieu] pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."

SPÉCIMEN
Ce document n'a pas de valeur contractuelle

Les informations à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE, ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Elles sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale. Le MANDATAIRE, son représentant ou le responsable des données personnelles spécifiquement désigné a la qualité de responsable de la protection des données. Conformément à la loi n° 78-17 du 06.01.78, les parties disposent, auprès du responsable de la protection des données, à l'adresse indiquée aux présentes, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. Les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Aux termes de l'article L 223-2 du code de la consommation, les parties disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : www.bloctel.gouv.fr