

CONTRAT DE LOCATION

Contrat initial habitation principale 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. KOWALSKI

AGENCE VARALLO IMMOBILIER

**8/10 BOULEVARD ALBERT 1ER - LE CONCORDE -
06600 ANTIBES**

Tél 0493348383 - Fax 0493341913

Mail : agence.varallo@wanadoo.fr

CABINET VARALLO, SARL au capital social de 7200€, inscrite au RCS sous
la référence **RCS 381684414 ANTIBES** - code NAF : 703A

Transaction, gestion, location de biens immobiliers

Carte professionnelle : **CPI 06052016 0000080241 CCI NICE**

Transaction : **Sans perception de fonds**

Garantie financière : **Monte Paschi Banque**

Montant garantie Transaction : **110 000 €**

Montant garantie Gestion : **270 000 €**

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

Monsieur Louis VIELLEDENT, domicilié 170 Chemin de Millot, NORD, 06600 ANTIBES

Madame Mireille VIELLEDENT, domiciliée 170 CHEMIN DE MILLOT NORD, 06600 ANTIBES

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

Madame Asma MAHDI, domiciliée Cité Romena, roue Gabes Médenine Nord, 01068 Nord Tunis - TUNISIE

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 :

lot n°9 : Un studio cabine modifié en 2 pièce situé au premier étage de l'immeuble composé de :
Hall avec placard, entrée, séjour avec loggia, kitchenette, salle de bains, wc

Localisation du logement : **LE SAN SEBASTIEN, 31 AVENUE GENERAL MAIZIERE, 06600 ANTIBES**

Type d'habitat : **immeuble collectif**

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

Période de construction : **1986**

Surface habitable (cf.notice 1.1) : **26,18 m²** (au sens de l'article R156-1 du CCH).

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

Autres parties du logement : **terrasse**

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

Modalités de production de chauffage : **individuel**

Le cas échéant, la consommation énergétique du logement déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du CCH et annexé aux présentes, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L.173-2 du même code. (Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code).

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

Ch

A.M

UNE CUISINE AMENAGEE
UNE SALLE DE BAIN

B- DESTINATION DES LOCAUX

Usage d'habitation

Ce contrat exclut l'usage d'habitation dans le cadre d'une location dans un hôtel meublé.

C- DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE

D- ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN

E- EQUIPEMENT D'ACCES 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 **13 juillet 2022**.

B - DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de **1 an renouvelable par tacite reconduction**.

A 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.

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 :

Six cents euros	600,00 €
-----------------	----------

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

- a) Le loyer du logement objet du présent contrat **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 **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 :

€

Date de versement :

Date de la dernière révision du loyer :

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

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

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



IRL

1^{er} trimestre 2022
Valeur: 133,93

Ch

A.M

B - CHARGES RECUPERABLES (cf. notice 1.3.2)

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle.

Montant :

Cinquante euros	50,00 €
-----------------	---------

C. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES*Ce chapitre ne concerne pas le présent contrat.***D. 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 **5** de chaque mois.**LIEU DE PAIEMENT :****CABINET VARALLO****MONTANT TOTAL DÛ À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE DE PAIEMENT POUR UNE PÉRIODE COMPLÈTE DE LOCATION :**

Loyer :

Six cents euros	600,00 €
-----------------	----------

Charges récupérables :

Cinquante euros	50,00 €
-----------------	---------

TOTAL

Six cent cinquante euros	650,00 €
--------------------------	----------

G. DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le Diagnostic de Performance Énergétique (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 : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique].

Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de **référence de l'année.****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)**Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux récents d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence.***B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR***(clause invalide 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.

A.M

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 2 mois de loyer hors charges) :

Six cents euros

600,00 €

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

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 : **10,00 € ttc /m²** de surface habitable ;
- Établissement de l'état des lieux d'entrée : **3,00 € ttc /m²** de surface habitable.

OK

A.M

B. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

à la charge du BAILLEUR :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	260,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	78,00 € ttc
Autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR).....	€ ttc

TOTAL : Trois cent trente-huit euros (338,00 € 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.....	260,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	78,00 € ttc

TOTAL : Trois cent trente-huit euros (338,00 € ttc)

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

X - AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

Les parties n'ont convenu d'aucune clause particulière dans le cadre du présent contrat.

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) ;
- L'inventaire et un état détaillé du mobilier (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 effectué en date du : **17/06/2022**.
À compter du 01.07.2021, la durée de validité des DPE est fixée à 10 ans (décret n° 2020-1610 du 17.12.20). Le décret prévoit par ailleurs une durée de validité différente pour les diagnostics réalisés avant le 1er juillet 2021 :
 - DPE réalisés entre le 01.01.2013 et le 31.12.2017 : ils sont valides jusqu'au 31.12.2022.
 - DPE réalisés entre le 01.01.2018 et le 30.06.2021 : ils sont valides jusqu'au 31.12.2024.
 - 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, dans un Secteur d'Information sur les Sols, dans une zone à potentiel radon classée niveau 3 ou dans un plan d'exposition au bruit ;
- 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) ;

G

A.M

SIGNATURE DES PARTIES

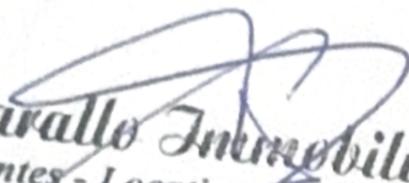
RAYES NULS ?
..... mots
..... lignes
Paraphes : 

Fait et signé à Antibes
le 12.7.2022
en 2 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"

lu et approuvé

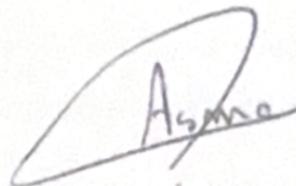

Varallo Immobilier
Ventes - Locations - Gestion
8-10, Boulevard Albert 1er - 06600 ANTIBES
Tél. 04 93 34 83 83
Garantie Financière Monte Paschi Banque
SIRET 381 684 414 00026
CPI N° 0806 2018 000 000 441 délivrée par la CCI de NICE

LE(S) LOCATAIRE(S)

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

lu et approuvé

Asma Mahdhi



Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), 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. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel 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. Conformément à la loi du 06.01.78, les Parties disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les Parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>.

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