

GENERATION IMMO

13, rue de Wattignies 75012 Paris, France

Contacts : 01.43.40.44.70 / infos@generation-immo.fr  
Siret : 500 039 144 00018, SARL au capital de 50 250 €  
Carte professionnelle : CPI 7501 2017 000 021 001  
Délivrée le 19/10/2017 par CCI de Paris Ile-de-France

## CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis au titre 1er bis de la loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs  
et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986)

### **1 Désignation des parties**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

#### **Le Bailleur :**

**Madame BARBE Sophie**

5, rue des Noisetiers 60580 Coye-la-Forêt, France

Personne physique

Le cas échéant, représenté par

#### **Le Mandataire :**

**GENERATION IMMO**

13, rue de Wattignies 75012 Paris, France

ET

#### **Le Locataire :**

**Monsieur SNOUSSI Wadii**

Né le 25/07/1992 à EL HAOUARIA (Tunisie)

Téléphone : 06.36.14.25.85

Mail : sswadi3@gmail.com

Désigné ci-après « le Locataire »,

Il a été convenu ce qui suit :

## **2. Objet du contrat**

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

Adresse : 6, rue Taine 75012 Paris, France, lots n°11 (appartement) et 24 (cave).

### **2.1. Consistance du logement**

Type du bien :	T3 2/3 pièces
Etage :	5
Surface habitable (m <sup>2</sup> ) :	47,38
Type d'habitat :	Collectif
Modalités de production du chauffage :	Individuel électrique
Modalités de production d'eau chaude :	Individuel ballon électrique
Période de construction :	Environ 1905
Régime juridique de l'immeuble :	Copropriété
Descriptif :	2/3 pièces comprenant : entrée, double séjour / salle à manger, cuisine, chambre, salle de bains, WC séparé et cave en sous-sol.

### **2.2. Destination des locaux**

Habitation.

### **2.3. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire**

Cave n°12

### **2.4. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun**

Ascenseur  
Local poubelle

### **2.5. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication**

Antenne TV collective de l'immeuble

Code : A6379.

### **3. Date de prise d'effet et durée et du contrat**

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

#### **3.1. Date de prise d'effet du contrat**

03/10/2023

#### **3.2. Durée du contrat**

1 an.

#### **3.3. Evènement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location de logement meublé**

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.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme.

#### **3.4. Fin du contrat**

Le Locataire peut mettre fin au contrat à tout moment, après avoir donné congé par lettre recommandée avec AR, en respectant un délai de préavis d'un mois.

Le Bailleur peut, quant à lui, mettre fin au contrat à son échéance et après avoir donné congé soit par lettre recommandée avec AR soit par voie d'huissier, 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, en respectant un délai de préavis de trois mois.

### **4. Conditions financières**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### **4.1. Loyer**

##### **4.1.1. Fixation du loyer initial**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel hors charges de (en lettres) :  
**MILLE TROIS CENT TRENTE euros (1 376 euros).**

##### **4.1.2 Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues**

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(8):

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

OUI

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

OUI

Montant du loyer de référence : 27,20 euros / m2

Montant du loyer de référence majoré : 32,60 euros / m2

Complément de loyer (le cas échéant) :

- Montant du loyer de base (égal au loyer de référence majoré) : Non applicable
- Montant du complément de loyer : Non applicable
- Les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : Non applicable

#### **4.1.3 Informations relatives au loyer du dernier locataire**

Montant du dernier loyer acquitté : 1 446

Date de versement : 09/2023

Date de la dernière révision du loyer : 03/2023

#### **4.1.4 Modalités de révision**

Révision du loyer art. 17. d) de la loi du 06/07/1989 (modifiée 94) : l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne, sur 4 trimestres, de l'indice national de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E.

- Date de révision : 01/11
- Date ou trimestre de référence de l'IRL : 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, d'une valeur de : 140,59.

#### **4.2. Charges récupérables**

Modalité de règlement des charges récupérables : provisions sur charges avec régularisation annuelle : **SOIXANTE DIX euros (70 euros)**

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) peut être récupérée de plein droit par les propriétaires sur les locataires, à l'exclusion des frais de gestion. Cette taxe sera facturée chaque année en complément des charges récupérables mentionnées dans le dit paragraphe.

#### **4.3. Modalités de paiement**

Périodicité du paiement : Mensuelle

Paiement à échoir : Au plus tard le 5 de chaque mois

Lieu de paiement : Gestionnaire

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location (en lettres) : **MILLE QUATRE CENT euros (1 446 euros).**

#### **5. 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 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 de nouveau locataire.

## **6. Clause résolutoire**

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT 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. A 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'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, indemnités ou astreintes.

## **7. Honoraires de location**

### **7.1 Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 06/07/1989, 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.

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 12 euros TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable.
- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 euros TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable.

## **7.2 Détail et répartition des honoraires**

Honoraires à la charge du Bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 568,56 euros TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 142,14 euros TTC

Soit un total de : 710,70 euros TTC.

Honoraires à la charge du Locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 568,56 euros TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 142,14 euros TTC

Soit un total de : 710,70 euros TTC.

## **8. Garanties**

A la signature du présent bail, le preneur verse la somme de : **DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE DEUX euros (2 752 euros)**, représentant deux mois de loyer hors charges, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme, qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat ou lors de son renouvellement éventuel, sera restituée au Locataire en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai d'un mois après complet déménagement, remise de toutes les clés et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde restant dû au Locataire après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal à son profit.

Le Bailleur ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé et annexé au présent contrat.

Mise en place d'une garantie de loyer impayé.

## **9. Annexes**

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

- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
  - Une attestation de surface habitable,
  - Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
  - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949,
  - Un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante,
  - Un état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation,
  - Un état des risques et pollution (ERP).
- Un état des lieux d'entrée.
- Un état détaillé du mobilier.
- Articles Loi du 6 juillet 1989.
- La liste des réparations locatives (décret n°87-712 du 26/08/1987).
- La liste des charges récupérables (décret n°87-713 du 26/08/1987).

## **Signatures des parties**

Pour faire valoir ce que de droit,

Fait le 06/09/2023, à Paris, et signé électroniquement par l'ensemble des parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

La signature de cette page, vaut pour la signature de l'ensemble des documents.  
Page de Signature 1 / 1 pour le document Contrat de location meublé© SNOUSSI de 7 p  
ages (s) .

PAGE DE SIGNATURE