

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 :

CENTURY 21

9 RUE CHARLES ROSSIGNOL - 91600 SAVIGNY SUR ORGE

Tél. 0169445014 - Fax 0169969889

Mail : century21savigny@gmail.com

ESPACE CONSEIL GESTION, SARL inscrite au RCS sous la référence **RCS 424813251 EVRY** - code NAF : **6831Z**

Agence Immobilière

Carte professionnelle : **336-589 Préfecture de L'Essonne**

Garantie financière : **CNP CAUTION**

Montant garantie Gestion : **628 000 €**

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

Madame Colette, Etienne, Marthe BOUCHERON, domiciliée 5 Villa de Beauté, 94130 Nogent sur Marne

Le BAILLEUR est représenté par ESPACE CONSEIL GESTION, dont les coordonnées sont rappelées ci-avant dans l'entête MANDATAIRE

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

Monsieur Mostapha EL AOUAD, né le 01/01/1992 à Jerada (Maroc), de nationalité française, célibataire, domicilié 21 bis rue des Rossays, Chez M. AIT AAMI Jamal Eddine, 91600 Savigny sur Orge, Etudiant

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

Localisation du logement : **25 rue des Rossays, Escalier 1, 91600 Savigny sur Orge**

Type d'habitat : **immeuble collectif**

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

Période de construction : **1967**

Surface habitable (cf. notice 1.1) : **32,62 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 : **collectif**

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

Un appartement au bâtiment A, escalier 1, au onzième étage, type F2 comprenant : séjour, cuisine aménagée, salle d'eau, WC, chambre, cave et un emplacement de parking.

B- DESTINATION DES LOCAUX

Usage d'habitation

AL

v

EM

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

cave N° Bât. A sur cour 39, parking N° Bât. A esc. 1, deuxième sous-sol 35

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

gardienage, interphone, ascenseur, antenne TV Collective, espaces verts

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 **7 mars 2020** .

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 :

Cinq cents euros

500,00 €

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)

IRL

Le loyer sera révisé chaque année le **7 mars**

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



4^{ème} trimestre 2019
Valeur: 130,26

B - CHARGES RÉCUPÉRABLES (cf. notice 1.3.2)

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle.

Montant :

Cent trente euros

130,00 €

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.

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) :

Cinq cents euros

500,00 €

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 : **M. LAMALLEM Abdellah**

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.

AL ✓

EM

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 :

ESPACE CONSEIL GESTION

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

Loyer :

Cinq cents euros	500,00 €
------------------	----------

Charges récupérables :

Cent trente euros	130,00 €
-------------------	----------

TOTAL

Six cent trente euros	630,00 €
-----------------------	----------

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)

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 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.

AL

N

EM

à la charge du BAILLEUR :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	326,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	97,00 € ttc
Autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR).....	€ ttc

TOTAL : Quatre cent vingt-trois euros (423,00 € 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.....	326,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	97,00 € ttc

TOTAL : Quatre cent vingt-trois euros (423,00 € ttc)

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

X - AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

Ce contrat de location ne sera valable que sous réserves qu'une attestation d'assurance soit fournie avant l'entrée dans les lieux. Cette attestation devra être renouvelée chaque année.

Dans le cas d'un chauffage au gaz ou chauffage au fioul, chauffe-eau, le locataire devra obligatoirement souscrire un contrat annuel d'entretien et un justificatif devra être fourni. Ce contrat devra être renouvelé chaque année.

Par mesure d'hygiène, lors de l'état des lieux de sortie, il sera exigé du locataire sortant le shampouinage des moquettes et celui-ci devra fournir le justificatif correspondant (facture de location d'un appareil ou d'intervention d'une entreprise spécialisée).

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, dans un Secteur d'Information sur les Sols ou dans une zone à potentiel radon classée niveau 3 ;
- 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) ;

AL

[Signature]

EM

RAYÉS NULS
 mots
 lignes
 Paraphes :
 JV EM

Fait et signé à Saigny sur Oise
 le 05 mars 2020
 en 3 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

LE(S) LOCATAIRE(S)

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

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."

Reconnais avoir reçu un exemplaire
 du présent bail le 28/02/2020 à saizies
 pour lequel je me porte caution par
 acte séparé annexé

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