

Contrat de location

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Madame Masserini Samira demeurant 701 avenue Léo Lagrange, Bat B, 83700 St Raphaël

Personne physique

désigné (s) ci-après « **le bailleur** » :

- le cas échéant, représenté par le mandataire [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle] :

Le mandataire, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le MANDATAIRE**", exploitée par la société **Terres de Provence Gestion**, au capital de **2500** euros, dont le siège social est situé **264 chemin de la Colline 83210 Sollies Pont**, RCS **837 663 657 00026**, titulaire de la carte professionnelle **Gestion Immobilière et transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 8306 2018 000 025 586** délivrée par **CCI Var**, numéro de TVA Adhérente de la caisse de Garantie **Compagnie Européenne de Garanties et Cautions** dont le siège est sis **16 rue Hoche Tour Kupka BTSA 39999 92919 La Defense Cedex** sous le n° **28978GES181** pour un montant de **110 000** euros,

Inscrite à l'Orias sous le numéro 19004142

n'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière, représentée par **Isabelle Dessarthe Miossec**, agissant en sa qualité de **présidente**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Monsieur GHANMI Nizar né le 18/10/1988 à Mdhilla Tunisie

désigné (s) ci-après « **le locataire** » :

Il a été convenu ce qui suit :

N.G.

lb

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

- localisation du logement :

Appartement de type 2 au rez de jardin, de 43.70 m² sis 315 avenue du 1er bataillon de Choc, Le Titan, immeuble A, appartement 107, 83200 Toulon

composé d'une pièce principale coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec toilettes, une terrasse, un jardinet et une place de stationnement n°49

- type d'habitat [immeuble collectif ou individuel] :

Immeuble collectif

- régime juridique de l'immeuble [mono propriété ou copropriété] :

Immeuble copropriété

- période de construction [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005]:

Depuis 2005

- surface habitable : **43.70 m²**

- nombre de pièces principales : **2**

- le cas échéant, autres parties du logement

[exemples : grenier, combles aménagées ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] :

Terrasse, jardinet

- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] :

Une cuisine, une salle d'eau avec toilettes.

- modalité de production de chauffage [individuel ou collectif] : **Chauffage individuel**

- modalité de production d'eau chaude sanitaire [individuelle ou collective] : **Individuelle**

Démarches électricité et gaz : 09 87 67 53 61 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi / 8h 21h / le Samedi 8h30 18h30

B. Destination des locaux [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation] **A usage d'habitation**

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire [exemples : cave, parking, garage etc.] : **une place de stationnement N° 49**

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

Ascenseur, portillon, portail d'accès aux places de stationnement, local poubelle

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

Connexions internet et téléphone possibles

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 87 67 37 20 (non surtaxé)

N.G

10

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 20/09/2024

B. Durée du contrat : 3 ans, trois ans

[durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. 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, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

- **Montant du loyer mensuel : 648 €, six cent cinq euros**
- **Dépenses énergétiques annuelles estimées : 405 euros par an**

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

- 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 / Non] : OUI

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral [Oui / Non] : Non

- montant du loyer de référence : €/m² ;

- montant du loyer de référence majoré :€/m² ;

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer]

- Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : **le logement été loué 626.17 euros dernière augmentation le 1^{er} avril 2022**

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : **1er octobre de chaque année et pour la première fois octobre 2024**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **2eme trimestre 2024 indice IRL de 145.17**

B. Charges récupérables

- Modalité de règlement des charges récupérables [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision / En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait] :

Charges mensuelles : 52 € cinquante deux euros de charges (25 euros pour entretien et charges de copropriété, 27 euros provision consommation eau)

les ordures ménagères seront facturées en fin d'année

NG

(V)

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires
[Oui / Non] : Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **Mensuel**

- paiement [à échoir / à terme échu] : **à échoir**

- date ou période de paiement : **le 1er du mois**

- le cas échéant, Lieu de paiement :

- le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location [détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires] :

loyer 648 euros, provision de charges 52 € soit un total de 700 €, sept cent euros

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] :

V. Travaux

- Le cas échéant, Montant et nature des 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 :
- Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :
- Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

NG

14

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges] :

648,00 € , six cent quarante huit euros

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires] :

En cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les six semaines suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

IX. Le cas échéant, 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

NU

10

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 aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 4.5 % des loyers annuels sans dépasser 8 €/m² de surface habitable pour les zones non tendues et 10 €/m² de surface habitable pour les zones tendues
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 1.5 % du montant des loyers annuels sans dépasser 3 €/m² de surface habitable.
- montant du plafond des honoraires imputables aux propriétaires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 4.5 % des loyers annuels sans dépasser 8 €/m² de surface habitable pour les zones non tendues et 10 €/m² de surface habitable pour les zones tendues
- montant du plafond des honoraires imputables aux propriétaires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 1.5 % du montant des loyers annuels sans dépasser 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

350 euros Trois cent cinquante euros

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

116 euros, cent seize euros

350 euros Trois cent cinquante euros

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

350 euros Trois cent cinquante euros

NG

10

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

350 euros Trois cent cinquante euros

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

XI. Annexes

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

Le cas échéant, un 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

B. Un dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire. comprend le cas échéant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'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 et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un 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, ou dans des zones de sismicité .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le 20/09/2024 , à Toulon , en deux exemplaires

Signature du bailleur
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire *Lu et approuvé*
Lu et approuvé *20/09/2024*