

CONTRAT DE LOCATION ou COLOCATION - LOGEMENT NON MEUBLE

(Soumis au titre 1er bis 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).
(Mise à jour en vertu des dernières réglementations en vigueur, notamment Décret no 2015-587 du 29 mai 2015)

Champ du contrat type :

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement **NON-Meublé** et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires 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 et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type :

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

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.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Désignation des Parties

Le Bailleur : Monsieur Lionel d'AVERSA

Demeurant 11, allée Jeanne Rozerot 78480 Verneuil

Téléphone : 06 45 61 40 21 ou 06 60 95 75 13

Dénommé, « le Bailleur », d'une part,

&

Le(s) Locataire(s) : Personne physique Personne morale

Civilité, Nom, Prénom : M. BOUBAKER Mohamed

Adresse : dernière connue : Crous 3ter rue Ferrare 77300 Fontainebleau

- Né le ...20/06/1990... à Monastir Téléphone : 07 80 77 11 20 - Mail : boubaker.mohamed.ing@gmail.com

Adresse permanente du référant (garant en France ou parents : M. ABID Omar 50 avenue des Grésillons à Asnières

Téléphone des parents ou du référant) : 06.52.55.74.02 Mail : ... abid.omar.22.@gmail.com

& LE COLOCATAIRE (à noter impérativement si 2 occupants)

Civilité, Nom, Prénom : ... Mme GRASSA Dhouha

Adresse : dernière connue : - Né le / 04/07/1991 à Sousse

Téléphone : 06 16 76 78 04 - Mail : dhouha.gressa@gmail.com

Adresse permanente du référant (garant en France ou parents) :

Téléphone des parents ou du référant) : Mail :

Dénommé(s), « le Locataire » ou « le Preneur », d'autre part,

Sauf accord écrit du bailleur, aucune personne non désignée ci-dessus, n'est autorisée à loger de façon prolongée dans l'appartement (+ de quinze jours) et la sous-location ou cession de bail ou hébergement, contre rémunération ou à titre gracieux sont formellement interdits, sous peine de résiliation immédiate du bail de plein droit au profit du bailleur. Les cas cités entraîneraient l'expulsion immédiate du preneur et la conservation du loyer sans autre forme de formalités, clause explicitement acceptée par les preneurs. En cas de colocation initiale inscrite au présent bail, le départ d'un des 2 locataires devra être immédiatement signalé.

Le cas échéant, représenté par le mandataire : (noter le nom de l'agence)

- Nom/raison sociale/adresse du mandataire :

- Activité exercée par le mandataire :

- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

B. Objet du Contrat

Adresse du bien loué : 33-35, rue Cartault – Résidence Offenbach- Bât B1-Appart. N°301- 92800 Puteaux

Régime Juridique de l'immeuble : Copropriété Mono Propriété

Période de construction de l'immeuble : avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005

Destination des locaux

Usage d'habitation

Usage Mixte (Habitation et professionnel)

Le logement constitue la résidence principale du locataire. Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire.

Consistance du logement : Appartement en Rez de jardin & parking individuel
Appartement N° 301 avec jardin privatif + Parking privé N° 33 (lot 799).

Nombre d'occupant maximum :

ACCES direct : appartement en RDJ – accès parking en sous-sol par ascenseur

Nombre de pièces : 1 pièce, Appartement avec carrelage au sol sur toute la surface, décomposé et équipé comme suit :
-Entrée

-Pièce Principale, séparée du couloir par porte vitrée, fermée par un volet roulant donnant sur jardin privatif par baies vitrées équipées de volets roulants (1électrique & 1manuel) – accès donnant sur jardin

-coin cuisine aménagée ouverte sur la pièce principale, équipée (voir détail exhaustif repris dans l'état des lieux)

-Salle de bain/WC, faïence murs, comprenant 1 plan de toilette avec vasque, 1 baignoire et 1 WC (voir détail dans l'état des lieux)

Surface habitable : 31 m² ~ Dépendances : ...un jardin privatif de 28 m² ~

Énumération des parties et équipements communs :

Gardien Ascenseur Espace(s) Vert(s) Interphone Chauffage Collectif Local à vélos

Piscine collective ouverte sur le toit de l'immeuble principal, accès selon règlement copropriété -Voir auprès du gardien de la résidence

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Branchement internet Fibre disponible sur Puteaux - Voir fournisseurs d'accès

Modalité de production de chauffage :

Collectif, répartition par arrêté de charges de la régie Individuel

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Collectif, répartition par arrêté annuel de la régie Individuel

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

Durée du contrat : ... 3 ans ... (durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur)

Date de prise d'effet du contrat : 01/10/2017

Durée abrégée par dérogation (durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un évènement précis le justifie -logement étudiant)

Evènement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location

Date de fin du contrat :

D. Conditions financières

Fixation du loyer initial

Loyer Mensuel de base 880 € pour l'appartement et le parking en sous-sol

Montant des charges provisionnelles :100 € cent euros

Total Mensuel 980 € neuf cent quatre-vingt euros

Et le cas échéant, si le paiement des loyers ne débute pas le 1^{er} du mois,

pour le 1^{er} loyer du :/.../.... au : 30/.../...., la somme de :€ - (en lettres) euros

▪ **Modalités de paiement :**

Le loyer avec les charges sera payable d'avance, terme à échoir, et en totalité entre les mains du Bailleur le **1^{er} (premier) de chaque mois, par virements automatiques** mis en place dès signature. Cette clause est acceptée et validée par le Preneur.

▪ **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
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non
Montant du loyer de référence :€/m² Montant du loyer de référence majoré : €/m²

▪ **Complément de Loyer :** (le cas échéant)

Montant du complément : €/mois, compris dans le loyer mentionné ci-dessus
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : Jouissance privative de ... (à préciser).....

▪ **Modalités de révision du loyer**

Date de Révision : Annuelle, à date anniversaire
Date/Trimestre de référence de l'Indice de référence des loyers (IRL) : **126,19 – 2^{ème} trim.2017**

▪ **Informations relatives au loyer du dernier locataire (le cas échéant) :**

Montant du loyer acquitté par le dernier locataire: 980€/mois – neuf cent quatre-vingt Euros
Date du versement du dernier loyer : ... 01/09/2017..... Date de la dernière révision du loyer : ... 24/06/2014.....

▪ **CHARGES récupérables par le Bailleur : Modalités de règlement et de révision**

- Paiement périodique des charges sans provision Récupération des charges par le bailleur par forfait.
- Provisions sur charges, avec régularisation annuelle à réception du décompte/arrêté annuel de charges de la copropriété.
Les charges provisionnelles comprennent : les charges communes de copropriété, eau, chauffage collectif...

▪ **Modalités de règlement par le Locataire des autres taxes ou services :**

- La taxe annuelle d'ordures ménagères sera appelée séparément et remboursée dès demande du Bailleur : Env. 56€/2016
- Paiement de la taxe d'habitation, directement appelée par les impôts au locataire.
- Compteur électrique à réactiver au nom du (es) locataire(s)

E. Travaux (le cas échéant)

Montant des travaux d'amélioration/de mise en conformité.....€
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 :.....

-Majoration (le cas échéant) **du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration** entrepris par le BAILLEUR ou d'acquisitions d'équipements :

Nature des travaux ou des équipements :.....
Délai de réalisation ou d'acquisition et modalités d'exécution :.....
Montant de la majoration du loyer :€

-Diminution (le cas échéant) **de loyer en cours de bail consécutive à des travaux** entrepris par le Locataire :
Durée de la diminution et modalités de son dédommagement en cas de départ anticipé du locataire :néant.

F. Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à : **980€ - neuf cent quatre-vingt Euros, payé par le locataire à la signature du bail**

Ou (le cas échéant)

~~Le dépôt de garantie sera versé par un organisme bancaire ou autre organisme : (à préciser).....
pour un montant de, valable pour une durée indéterminée, renouvelable par tacite reconduction durant toute la durée du bail, dont le montant et le justificatif d'acceptation seront transmis au bailleur avant la remise des clés et l'état des lieux d'entrée, et au plus tard à la date de début du bail. Ceci constitue une clause suspensive. En cas de retard à fournir à ces justificatifs, le preneur serait dans l'obligation de verser les loyers entre la date de début du bail et la date de remise des clés/ d'état des lieux.~~

CONFORMEMENT A LA LOI, le dépôt de garantie ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées, jusqu'au terme du bail. Il sera restitué dans un le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable en lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement, de la remise des clefs et établissement de l'état des lieux & inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes d'habitation et impôts (article 1686 du code général des impôts).

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location mais seulement en cas de renouvellement de bail.

G. Clause de Solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité des locataires :

[Clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité des locataires]

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés « le Locataire », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titres des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, est accepté expressément par le bailleur ou figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totales des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clefs.

Il est expressément mentionné qu'en cas de départ ou de changement de colocataire, le Bailleur devra en être informé par écrit, préalablement au départ. Le non-respect de cette clause est une condition d'annulation du présent bail.

Acte de caution solidaire

Indiquer le nom de la personne ou de l'organisme qui se porte caution pour le présent bail :

Personne physique :

Personne morale :

Nom, Prénom, désignation : Adresse permanente :

Né(e) le : à - Mail : Tél.Fixe & Portable :

Dénoté(s), « le Cautionnaire » ou « le Garant »

Il est précisé que la personne ci-dessus mentionnée, a rempli et signé en annexe dudit bail, un engagement de caution solidaire. Le Cautionnaire sera directement sollicité, sans aucune autre formalités, en cas de défaillance de paiements des loyers, charges et annexes, et ce dès le premier manquement, et en cas de réparations pour remise en état du bien loué, qu'il serait nécessaire de réaliser au départ du (des) locataire(s) et qui n'auraient pas été faites avant l'état des lieux de sortie.

Afin de faciliter les hypothétiques formalités de mise en recouvrement, en cas de défaillance du locataire, le Garant verse un montant de **1 500€ -mille cinq cents euros, en 2 chèques de 750€ chacun, non encaissés**, conservés au dossier et renouvelés à terme, valides pour toute la durée du présent contrat. En fin de bail, ladite somme sera restituée avec le décompte de remboursement de dépôt de garantie du locataire, si toutes les obligations financières de ce dernier ont bien été honorées et les réparations/remplacements éventuels effectués. **Le cas échéant, cette somme sera versée par le(s) locataire(s).**

Ou (le cas échéant - à compléter selon le profil du locataire) ~~Personne morale :~~

~~Garantie bancaire ou Garantie d'un organisme se portant caution pour le locataire :~~

~~(Nom&adresse à préciser)~~

~~La garantie est donnée pour un montant de cinq mille euros - 5 000 €, valable pour une durée indéterminée, renouvelable par tacite reconduction durant toute la durée du bail, dont le justificatif sera transmis au bailleur avant la remise des clés et l'état des lieux d'entrée, et au plus tard à la date de début du bail. Ceci constitue une clause suspensive. En cas de retard à fournir à ces justificatifs, le preneur serait dans l'obligation de verser les loyers entre la date de début du bail et la date de remise des clés/ d'état des lieux.~~

H. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur, dans les cas suivants :

- Défaut de paiement du loyer et/ou des charges, aux termes convenus, quinze jours après un premier avis par lettre recommandée restée infructueuse
- Le non versement du dépôt de garantie
- La non-souscription et/ou le non-renouvellement d'une assurance des risques locatifs
- En cas de changement de locataire ou de colocataire, sans que le Bailleur en ait été informé officiellement par écrit, au préalable, et ait donné son consentement écrit.

- Le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, ou/et dès lors qu'un dépôt de plainte aura été fait et renouvelé par un occupant de l'immeuble, et dont le bailleur aura fait part au locataire.
- En cas d'activités personnelles ou professionnelles du locataire, qui seraient illégales et/ou répréhensibles et/ou punissables par la loi, pratiquées sur les lieux du bien donné à bail.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure, seront à la charge du locataire. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Le présent bail sera valable sous réserve que le(s) preneur(s) ai(ent) fourni le document de caution dûment établi et signé par le(s) garant(s), du versement et de l'encaissement du dépôt de garantie, ainsi que toutes les pièces justificatives demandées.

L'attestation d'assurance devra être fournie par le Preneur au plus tard lors de la remise des clefs, sans quoi celle-ci ne pourrait avoir lieu.

I. Autres conditions

1- Destination des locaux loués

- a. Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination
- b. Le locataire s'interdit expressément :

- D'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre.
- D'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation prévu au bail, le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par une quelconque, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2- Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (cumulus...), de climatisation, de détecteur de fumée... pouvant exister dans les locaux loués.

- a. Le locataire devra les entretenir à ses frais et de produire au bailleur le justificatif de cet entretien avant son départ et au plus tard lors de la remise des clefs. Dans le cas contraire, le Bailleur retiendra le montant des frais qu'il aura engagé pour cet entretien sur le montant du dépôt de garantie. Le détecteur de fumée devra être maintenu actif en permanence et en bon état de marche, sous la responsabilité du Locataire qui assurera entre autre, la vérification régulière et le changement de pile.

3- Visite des locaux loués

- a. En cas de mise en vente ou relocation, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, les 3 mois précédant le départ, le locataire devra laisser visiter les lieux loués 2 heures par jour, entre 11h à 14h ou 16h à 19h. Le bailleur se réserve le droit de faire visiter à d'autres horaires en cas de besoin, et ce après information préalable faite au locataire.

4- Sinistres et dégradations - travaux

- a. Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier sans délai, et au plus tard dans les 48 heures, au bailleur de cette déclaration.
- b. Le locataire s'oblige également à aviser sans délai le bailleur par courrier sous 24 heures, et au préalable par téléphone au 06 60 95 75 13 ou 06 45 61 40 21, de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
- c. Informations relatives aux sinistres :
 - Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance, les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125 2, ou technologiques, visés à l'article L.128 2 du code des assurances.
 - Le bien, objet des présentes, a subi un sinistre ayant donné droit à indemnités, ayant son origine.....(à préciser).
- d. De souffrir la réalisation par le BAILLEUR de toutes réparations décidées par la régie et de toutes celles urgentes, qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil et ceci sans prétendre à une indemnité ou à une réduction de loyer.

5- Gains et bouches d'aération

- a. Le locataire devra nettoyer toutes les gaines et sorties de ventilation et d'aération des biens loués, régulièrement, et aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins deux (2) fois par an, et obligatoirement avant la remise des clefs.

6- Interdiction de certains appareils de chauffage

- a. Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz. Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7- Jouissance paisible

- a. Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.
- b. En particulier, il ne pourra rien entreposer, déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconque, qui puisse gêner, nuire et présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble.
- c. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio,

télévision ou tout autre appareil de reproduction de sons de telle manière que de voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

8- Détention d'animaux

- a. Le locataire ne devra conserver dans les lieux aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble ou de nuire au bon état de l'appartement. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L.211-12 et suivants du code rural.

9- Nuisibles

- a. Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressent les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables.

10- Usage des parties communes

- a. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur, voitures d'enfant et poussettes.

11- Gel

- a. Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau, compteurs, et sera dans tous les cas, tenu responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, le locataire devra le signaler au bailleur dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité sera engagée.

12- Indemnité d'occupation

- a. En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges et accessoires réclamés.

J. Autres conditions particulières spécifiques au présent bien loué [à définir]

Sont Fournis :

- La cuisine est équipée de meubles hauts et bas, etc. (Voir détail exhaustif dans l'état des lieux d'entrée).
- La salle de bain est équipée d'une baignoire, d'un plan de toilette avec robinetterie et d'un WC
- Et en garantie de ces valeurs mobilières & ménagères – pièce principale/cuisine/salle de bain :

Le locataire (ou son garant) remet à la signature du bail, versé au dossier mais non encaissé, tel que prévu en paragraphe 'G' :

- **Un montant de : 1 500€ - mille cinq cents euros, dont la validité s'étendra à toute la durée du bail.** Ledit montant sera restitué en fin de bail après état des lieux de sortie, avec le solde de tout compte établi dans un délai de 2 mois maximum conformément à la loi en vigueur, si aucune dégradation n'a été faite et si toutes les obligations financières incombant au locataire selon la législation en vigueur ont bien été respectées. N° des chèques à préciser : N° 00012 de 750€ et N° 00013 de 750€.....
SG Mulhouse -
- **Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées jusqu'au terme du bail.** Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. **Le départ s'entend après complet déménagement, remise des clefs et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes d'habitation et impôts (article 1686 du code général des impôts).**
- A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.
- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location mais seulement en cas de renouvellement de bail.
- **Tout appareil ou électroménager est mis à disposition du Locataire en l'état mentionné sur l'état des lieux d'entrée et ne sera pas remplacé par le Bailleur en cas de panne.**
- **En fin de bail, un ménage soigné de l'appartement devra être fait** et toutes réparations et/ou remises en état, exécutées au préalable à l'état des lieux de sortie. A défaut le Bailleur les fera exécuter aux frais du locataire.

K. Annexes

Sont annexées, jointes ou transmises en parallèle au contrat de location les pièces suivantes :

- Un extrait du règlement de copropriété 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
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante
 - le cas échéant, 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. Le Bailleur engage le locataire à se rendre sur les sites de la commune afin de consulter les dernières informations sur le sujet.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs
- Un état des lieux...

CONDITIONS GENERALES

I. LOYER

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet.

Il sera révisé chaque année, automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année à la date de signature de ce présent bail.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

II. CHARGES

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est défini dans les conditions particulières.

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

La redevance audiovisuelle et la taxe d'habitation sont dues annuellement et directement, auprès du Trésor Public, par le Locataire présent dans les lieux au 1er janvier de l'année).

Il devra également s'acquitter de la taxe d'habitation qui lui sera adressé directement par le centre des impôts.

Le locataire devra rembourser à la première demande du Bailleur la Taxe d'Ordures Ménagères (appelé annuellement auprès du Bailleur sur son avis d'impôts fonciers).

III. DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est versé par le Locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations.

Il sera restitué au Locataire en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du LOCATAIRE. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que téléphone, électricité, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts, fourniture de la dernière facture d'entretien du ballon d'eau chaude datant de moins de 6 mois et remise des clés.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers loyers.

IV. CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement

Le Bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais,... : loi n° 98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le Bailleur est un Bailleur professionnel (art. L. 341-I du code de la consommation).

V. SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655).

Ce dossier comprend :

- L'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; le Locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ; le propriétaire Bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat Locataire.
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-6 du code de la santé publique.

VI. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. L'état des lieux établira notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées au chapitre VIII "Obligations du Bailleur" alinéa 1 ci-dessous (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables. En cas de résiliation du bail par le locataire, la date de l'état des lieux de départ sera fixée par le propriétaire qui proposera 3 journées possibles. En cas de non disponibilité du locataire, les frais d'huissier estimés à 200€ seront à la charge du locataire.

VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

1. Délivrer au LOCATAIRE un logement décent (les caractéristiques sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ne laissant pas apparaître de risques

manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

2. Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée.
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE ne constituant pas une transformation de la chose louée.
5. Fournir gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

VIII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, climatisation, ...) et en justifier à première demande le BAILLEUR. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
6. Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Le locataire s'interdit, sauf accord exprès et écrit du bailleur,
 - De coller de la moquette aux murs ou au sol
 - De repeindre les murs ou plafonds avec une couleur vive ou sombre
 - Tout percement et scellement dans les murs, faïences, carrelage, sauf à reboucher et remettre en état à son départ

-D'obstruer les grilles, aérateurs ou autres pour éviter la condensation

8. Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
9. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
10. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, qui lui aura été transmis en parallèle du contrat ou qu'il aura consulté auprès du syndic de copropriété ou du gardien. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
11. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
12. Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le SOUS-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
13. Ne pas héberger plus de (15) quinze jours- une personne sans en avoir fait la demande au préalable par écrit au BAILLEUR et pour qui toute information aura été donnée. Le BAILLEUR se réservant le droit de refuser l'hébergement.
14. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la re-location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. De même en cas de travaux.
15. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties- voir paragraphe I-3 ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 12h/14h et 17h/19h.
16. En cas de location meublée, ou de meubles ou d'appareils mis à disposition, répondre de la perte ou de la détérioration de ces éléments mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
17. Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR

les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)

18. Remettre au BAILLEUR, dès son départ, TOUTES les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

IX. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et en plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentielles du présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

1. En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit de dix pour cent sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clause résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice

subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

X. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'elles aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au Locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec la dite obligation.

XI. RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le PRENEUR à tout moment moyennant un délai de préavis de trois mois (partant de la date de réception de l'acte). Ce délai pourra être réduit à un mois dans certaines conditions spécifiques fixées par la loi et selon la zone géographique du bien loué. Le Locataire adressera son préavis de départ par lettre recommandée et s'engage à en aviser le propriétaire dès qu'il aura pris la décision de mettre fin au présent contrat.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus de renouvellement du bail par le bailleur doit être motivé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (art. L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n°2005-32 du 18/01/05).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

XII. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – ELECTION DE DOMICILE
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 "les Locataires",
- La Caution Solidaire,
- Les héritiers, ayants causes ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil)

SIGNATURES

Fait et signé le 28/09/2017..... à ...Puteaux.....

En 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît. Et une copie sera remise aux personnes cautionnaires, directement ou par l'intermédiaire du locataire.

Le BAILLEUR ou son Mandataire
Signature précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé »

Le(s) LOCATAIRE(s)
M. BOUBAKER Mohamed
Mme GRASSA Dhouha

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

du et approuvé

La CAUTION

A été informée par acte séparé et annexé, signé de sa part préalablement aux signatures du présent contrat, des formalités et obligations liées à l'acte de caution par lequel il s'est engagé envers le bailleur. Sur cet acte de caution sont données toutes précisions sur les conditions du présent bail et du bien donné en location.

Ou...(le cas échéant) ...si présence aux signatures

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé. »

Ce bail n'est valable qu'aux conditions ci-dessous :

- de réception préalable de tous les justificatifs et documents demandés, et impérativement ceux relatifs à la caution solidaire de tous les garants du (des) preneur(s) ou de la garantie bancaire ou autres organismes fixée aux conditions ci-dessus. Ils devront être transmis avant la remise des clés et l'état des lieux d'entrée, et au plus tard à la date de début du bail.
- de réception du (des) chèque(s) de caution, du (des) chèque(s) non encaissé(s) versés au dossier par le garant.
- que l'attestation d'assurance soit transmise au plus tard avant la remise des clefs, sans quoi celle-ci ne pourrait avoir lieu.

Ce qui précède constitue des clauses suspensives explicitement acceptées par le(s) Locataire(s). En cas de retard à fournir ces justificatifs ou à verser les montants mentionnés, le preneur serait dans l'obligation de verser les loyers entre la date de début du bail et la date de remise des clés/ d'état des lieux.