

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	A) La présente location est consentie et acceptée pour une durée de <u>1</u> AN(S) (minimum 1 an) date de prise d'effet <u>27/11/14</u>	B) OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS Sans reconduction tacite ou renouvellement. date de prise d'effet
	2 - DURÉE DU PRÉAVIS Résiliation - Congé <i>Conditions générales - chapitre II</i>	
3 - PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes charges forfaitaires provision charges réelles	Somme en chiffres <u>340,00€</u>	Somme en lettres <u>trois cents quarante euros</u>
	<u>30€</u>	<u>trente euros</u>
TOTAL MENSUEL <i>Conditions générales - chapitre III</i>	<u>370€</u>	<u>trois cents soixante dix euros</u>
Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.		
4 - TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le <u>05</u> de chaque mois.	
5 - RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre III</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre 20.....	6 - NOMBRE D'OCCUPANTS Maximum : <u>2</u>
	Date de la révision annuelle	
7 - DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer) <i>Conditions générales - chapitre V</i>	Somme en chiffres <u>370,00€</u>	Somme en lettres <u>trois cent soixante dix euros.</u>
	INTERDICTIONS : sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, le Locataire s'interdit :	
<input type="checkbox"/> de coller de la moquette sur le sol <input type="checkbox"/> de peindre toutes menuiseries, poutres vernies ou cirées, faïences... <input type="checkbox"/> de repeindre les plafonds avec une couleur vive ou sombre <input type="checkbox"/> tout percement et scellement dans les murs, faïences, carrelages, boiserie... <input type="checkbox"/> d'obstruer les grilles, aérateurs ou autres pour éviter la condensation <input type="checkbox"/> d'utiliser tout autre mode de chauffage différent de celui existant <input type="checkbox"/> d'emménager ou de déménager sans prévenir le propriétaire, afin d'établir au préalable, l'état des lieux des accès (paliers, escaliers, couloirs, ascenseur...)		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949 - Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (<i>Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net</i>). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1 ^{er} septembre 1997.		

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour :

- état des lieux contradictoire à la remise des clés
 les clés des locaux (nombre indiqué sur l'état des lieux)
 cautionnement (le cas échéant)
 inventaire du mobilier et objets mobiliers

RAYÉS NULS

Fait à Avignon le 27/11/2014

en 1 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (facultatif) (2)

lu et approuvé

[Signature]

lu et approuvé

[Signature]

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

KIT "Meublé"

location habitation non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse du ou des BAILLEUR(S) Luc Mercuray, Mar de Laure
13570 Barbentane


dénoté(s) "LE BAILLEUR",

nom, adresse et date de naissance du ou des LOCATAIRE(S) Khamar Sarah, 3 lot allée
de bossy 07250 Le Pourzin

dénoté(s) "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	
CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	<u>4 rue du portail matheron</u> <u>84000 Avignon</u>
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif	<u>Studio meublé</u> <u>19m² demi étage</u> <u>1 pièce séjour + salle de bain + mezzanine</u>
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° <input type="checkbox"/> parking n° <input type="checkbox"/> cave n° <input type="checkbox"/>
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV collective <input checked="" type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures
ÉQUIPEMENT MEUBLES OBJETS MOBILIERS	Selon inventaire établi contradictoirement entre les parties et joint obligatoirement au présent contrat.
DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS	Les lieux sont loués exclusivement à usage d'habitation principale.
 DÉCLARATION : LE LOCATAIRE déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent. Un état des lieux, établi contradictoirement, est annexé au présent contrat. <input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)	

CONDITIONS GÉNÉRALES

I. DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 12 mois, il se renouvelle automatiquement à son terme, d'année en année, si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de renouvellement automatique prévue ci-dessus est inapplicable. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

Si au terme du contrat le bailleur souhaite en modifier les conditions, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance.

II. RÉSILIATION - CONGÉS

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de trois mois. Le congé doit être justifié, 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.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire.

III. LOYER

Le montant du loyer librement fixé (sous réserve d'éventuels décrets de blocage) et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières art. 3 et 4.

Le loyer sera révisé à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer gratuitement une quittance des loyers et des charges payées.

IV. CHARGES

Le montant des charges (réelles ou forfaitaires) s'ajoute à celui du loyer. Les parties conviennent, à l'art. 3 des conditions particulières, d'un mode de calcul et de paiement des charges mensuelles adapté à la durée de la location.

Les charges sont exigibles en contrepartie : des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26/08/1987, et plus généralement, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, du droit de bail ou TVA et des impositions et qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges locatives réelles donnent lieu au versement de provisions mensuelles et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Si le locataire interrompt le contrat avant l'échéance annuelle, les provisions peuvent, au gré du bailleur, et à des fins de simplification, être considérées comme forfaitaires et définitives.

Le système des charges locatives forfaitaires, proportionnées à la réalité des charges, ne permet pas de procéder à des régularisations ou compléments ultérieurs.

Régularisation des charges - Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur communique au locataire le décompte des charges ainsi que, dans les

immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

V. DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature du bail, le locataire doit consigner au bailleur, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives, une somme, n'excédant pas deux mois de loyer, hors charges, fixée dans les conditions particulières art. 7. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Le délai de restitution de la garantie, après la remise des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant due au bailleurs et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à dix pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

VI. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

La présente location qui relève des dispositions du Titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 06/07/1989 est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Le locataire s'oblige :

à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, tant pendant l'occupation qu'à son départ, afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur ; à user paisiblement des locaux loués, exclusivement à usage d'habitation, sans excéder le nombre d'occupants prévus par les conditions particulières art. 6 ; à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux ; ne pas faire usage d'équipements supplémentaires (chauffage, électroménager) sans avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur, à indemniser le bailleur pour les dégradations engendrées par ces équipements ; à répondre des dégradations et pertes de son fait, qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles 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 ; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-712 du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; à 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'art. 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon

fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre ; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables.

VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un "logement décent" en bon état d'usage et de réparation, aux normes définies par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation ; d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

VIII. ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE

Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours, suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE - PÉNALE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

X. CONDITION SUSPENSIVE

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

XI. - SOLIDARITÉ - ÉLECTION 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 nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire en cas de décès (sous réserve de l'article 802 du Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XII. FRAIS

En cas d'enregistrement (non obligatoire), les honoraires et frais d'enregistrement des présentes sont supportés par le locataire qui s'y engage.

ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée

NATURE ET ETENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE (Loi du 6 Juillet 1989)

Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Pour le bailleur "personne morale" voir l'art. 55 de la loi MLE du 25/03/2009.

A - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE : 27/11/14
 B - DURÉE DU CONTRAT INITIAL 1 ans
 C - DURÉE DU 1^{er} RENOUELEMENT 0 ans
 D - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (B+C) 1 ans
 L - LOYER INITIAL (mensuel) 370€
 M - LOYER ANNUEL (Lx12) 4440€
 N - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (MxD)(4) 4440€
 P - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (A+D) 27/11/15

TEXTES À REPRODUIRE "À LA MAIN" PAR LA CAUTION à peine de NULLITÉ DE L'ACTE.

Je soussigné(e) M. (1) déclare me porter caution solidaire à durée déterminée de M. (2) avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par M. (3) pour une durée de (D) à compter du (A) concernant la location d'un (appartement, maison ou autres) situé (adresse). Le montant du loyer mensuel s'élève à (L) (somme en chiffres et en lettres) €, révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du (reporter l'indice publié du trimestre et de l'année figurant sur le bail).

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers (N) (somme en chiffres et en lettres) € auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens. J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Je soussigné M. KHAMAR Ali né le 30/09/1980 à Privas de nationalité française, habitant à 1 Lot Les cèdres 07000 St Julien en St Alban, de profession responsable support/portail, déclare me porter caution solidaire à durée déterminée de Mlle Sarah KHAMAR, 3 lotissement « allée Debussy » 07250 Le Fourin avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par M. Luc Mercury, 115 de Loure, 13570 Barbentane pour une durée de un an à compter du 27 novembre 2014, concernant la location d'un appartement situé à, Rue du portail Dathéron, 81500 Auziers. Le montant du loyer mensuel s'élève à 370€ (trois cent soixante dix euros), révisé automatique chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du 3^{em} trimestre 2014, soit 0,47%. Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers, soit 4440€ (quatre mille quatre cent quarante euros) auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens. J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application de présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

RAYÉS NULS
 mots
 lignes
 au blanc

Fait à Le Fourin le 05/12/2014

en 1 originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LA CAUTION (5)
 Signature précédée de la mention manuscrite
 "Lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

lu et approuvé, bon pour caution solidaire

LE BAILLEUR
 Signature précédée de la mention manuscrite
 "Lu et approuvé, bon pour acceptation"

lu et approuvé, bon pour acceptation

(1) Nom, prénoms, date et lieu de naissance, situation familiale (marié, pacsé, célibataire), nationalité, adresse et profession de la CAUTION - (2) Nom, prénoms et adresse du Locataire - (3) Nom, prénoms et adresse du Bailleur - (4) Voir détails de l'engagement dans les mentions manuscrites - (5) Faire également signer le conjoint si la caution est mariée sans contrat. Joindre un R.I.B. ou un R.I.P., une copie certifiant l'identité de la Caution.