

Contrat de location meublée

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommé le « Bailleur »
D'UNE PART,

Jean-Luc Geoffroy
36, impasse de la Martinière 73000 Bassens

ET

Ci-après dénommé le « Locataire »
D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue au Locataire pour la durée et selon les conditions et clauses indiquées ci-dessous, les locaux meublés à usage d'habitation ci-après désignés, avec les meubles meublant, équipements et objets mobiliers s'y trouvant.

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est exclu du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée c'est-à-dire qu'il est conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues par l'article 2 de ladite loi pour être régi par les dispositions de l'article 6 alinéa 1 et 2 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil relatifs aux baux d'immeubles à usage d'habitation et les dispositions des articles L 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et toutes autres dispositions subséquentes.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles L 632-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE PREMIER - Désignation et description des locaux

1-1 . Adresse des locaux donnés en location

36, impasse de la Martinière 73000 Bassens

1-2 . Consistance des locaux donnés en location

Studio de 20 m²

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Bailleur déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés :

« Article 2.

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des preneurs :

1° Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour

l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2° Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3° La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des preneurs ;

4° Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5° Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6° Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1° Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2° Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses preneurs ;

3° Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4° Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5° Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6° Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4.

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation ».

ARTICLE 2 – Destination

Les locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation à titre de résidence principale.

Le Locataire ne pourra y exercer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle même libérale.

ARTICLE 3 - Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de un an à compter du 01 septembre 2016 , sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location sauf application de la clause résolutoire.

ARTICLE 4 - Tacite reconduction

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des parties, le bail est reconduit tacitement pour une durée identique à la durée initiale des présentes.

ARTICLE 5 – Congé

5.1. Congé émanant du Locataire

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Ce congé n'a pas à être justifié.

Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de UN MOIS, courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte.

5.2. Congé émanant du Bailleur

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de TROIS MOIS. Il doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le congé du Bailleur doit être justifié :

- soit par la reprise du local,
- soit par la vente du local,

- soit par un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire d'une des obligations lui incombant.

ARTICLE 6 - Loyer et charges

Le loyer est librement fixé entre les parties. En conséquence, la présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer en principal mensuel de 460 € (quatre cent soixante euros), toutes charges comprises (prestations, fournitures, dépenses, taxes et impôts afférents au Bien loué).

Le paiement du loyer s'effectuera mensuellement et d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

Le paiement du loyer s'effectuera au domicile du Bailleur ou de son mandataire ou par virement bancaire.

ARTICLE 7 - Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le Locataire verse, ce jour, une somme de 460 euros (quatre cent soixante euros) correspondant à UN mois de loyer en principal.

Ce dépôt sera restitué au Locataire en fin de bail, dans un délai maximum de deux mois à compter du déménagement de ses objets personnels et remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

ARTICLE 8 - Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer aux termes convenus ;
- d'user paisiblement des locaux suivant la destination contractuelle ;
- de répondre des dégradations subies de son fait par les revêtements de sol ;
- d'assurer à ses frais l'entretien courant, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives des lieux loués ;
- d'utiliser les mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux, selon l'usage auquel ils sont destinés et de les laisser dans les lieux où ils se trouvent.
- d'entretenir les mobiliers, équipements, matériels et objets compris dans la location, en bon état. Il est précisé que les mobiliers, équipements, matériels et objets ne devront souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés ;
- de n'effectuer aucun travaux ni aucune transformation ou modification des lieux et des équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur en rien les lieux ni les équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant le cours de la location ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire, dans les termes et conditions prévus ci-dessous.

Le Locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant 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 faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, le vol, les bris de glace, les risques locatifs et le recours des tiers portant sur les lieux loués.

Il devra justifier de cette assurance et du règlement de la prime, au Bailleur au moyen d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

ARTICLE 9 - Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- de délivrer au Locataire un logement décent 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 et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- de délivrer au Locataire le logement loué en bon état d'usage et de réparation, avec ses mobiliers, équipements, matériels et objets, le tout conforme à l'état descriptif qu'il en a fait et en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au Locataire la jouissance paisible du logement pendant toute la durée de la présente convention ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- le Bailleur fera installer dans les locaux loués tout dispositif répondant aux normes prescrites de détection de fumée.
- de remettre, si le Locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les locaux, objets des présentes, n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) - technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE 10 - Clause résolutoire

A défaut de paiement d'une seule mensualité du loyer et des charges à son échéance ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent bail, et UN MOIS après une sommation de payer ou d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire et restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans formalité judiciaire.

Fait à

Le

En deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît