

Contrat de location meublée constituant la résidence personnelle et principale du Locataire
Loi du 24 Mars 2014 et décret d'application du 29 Mai 2015

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

Clara ARMAND
5, rue Antoine Talon
BP 40024 - 13633 ARLES CEDEX
+33 (0)6 67 37 63 30
claraarmand@outlook.fr
Ci-après le « bailleur »
D'UNE PART

ET

Madame Catherine CARRE née le 24/05/1999 à KOUROU - 97310 (GUYANE) - FRANCE
demeurant :
11, avenue du Petit Prince - TOULOUSE - 31400 (HAUTE-GARONNE) - FRANCE

Ci-après 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 meublants, équipements et objets mobiliers s'y trouvant tels que décrits dans l'inventaire annexé aux présentes, contradictoirement établi, lors de la remise des clés, à l'entrée dans les lieux et au moment du départ, par un Huissier de Justice exclusivement choisi par le bailleur et dont les frais seront, par moitié, partagés entre le bailleur et le locataire.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles L-632-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation. Le bail est personnel au locataire qui ne pourra ni céder, ni sous-louer, ni prêter, totalement ou partiellement, même à un membre de sa famille, à titre gratuit ou onéreux, les locaux, sous-peine de résiliation.

ARTICLE PREMIER – Désignation et description des locaux

1-1. Adresse des locaux donnés en location

Sis 19, rue Cavalerie - Appartement numéro 13 - 3ème étage - ARLES 13200 - FRANCE

Appartement de type STUDIO de 27 m² comprenant :

1-2. Consistance des locaux donnés en location

Appartement de type studio meublé et équipé, comprenant :
un sas d'entrée avec placard-penderie, une pièce principale avec espace salon/couchage/télévision/placards et espace bureau, espace cuisine/dînatore meublée et équipée (cf. état des lieux), une salle d'eau avec wc.

1-3. Désignation des équipements communs et des services
Inventaire annexé au présent contrat de location

1-4. Énumération des équipements communs et des services

Air conditionné réversible - TV.

1-5. Disposition relatives aux fournisseurs d'électricité

Les locaux loués sont actuellement alimentés en électricité par EDF, dans le cadre du marché de l'énergie à tarif régulé et contrôlé. Le locataire n'a aucunement la faculté d'en changer.

ARTICLE 2 – Etat des lieux – Inventaire

Un état des lieux avec l'inventaire du mobilier, des équipements, matériels et objets, sera établi de manière contradictoire lors de la remise des clés au locataire et lors de son départ. Il sera établi par un Huissier de Justice au choix exclusif du bailleur. Les frais, lors de l'entrée dans l'appartement et au départ, seront partagés par moitié, entre le bailleur et le locataire.

ARTICLE 3 – 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, industrielle ou professionnelle quelle qu'elle soit, même libérale.

ARTICLE 4 – Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de **UNE année** à compter du
pour se terminer le **31 mars 2024**

01 avril 2023

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 signifié 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 l'être qu'au 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 de Commissaire de Justice.

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 de l'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 moyennant le paiement mensuel et d'avance entre le 1er et le 5 de chaque mois.

LOYER HORS CHARGES ET TAXES	/cinq-cent-soixante-dix euros/	/570euros/
CHARGES	/trente euros/	/30euros/
SOIT LOYER MENSUEL TOTAL	/six-cents euros/	/600euros/

En sus du loyer principal, le locataire réglera au bailleur les charges et prestations locatives liées au bien loué. Ces charges sont des provisions fixées à **/30/** euros par mois. Elles contribuent aux : Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères, à l'entretien des communs et à la minuterie des parties communes. Elles seront acquittées en même temps et selon les mêmes conditions que le loyer principal.

ARTICLE 7 – Indexation

Le présent loyer est indexé sur l'indice de l'INSEE du **4ème trimestre 2022** ayant pour valeur **/137,26/**.

ARTICLE 8 – Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations et en cautionnement des dégâts qui pourraient être causés aux locaux, mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux, le locataire verse une somme de **/mille cent quarante euros/** représentant **DEUX** mois de loyer en principal.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers, charges et accessoires dus et ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Ce dépôt sera restitué au locataire **2 mois** après déménagement de ses objets personnels et remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, du prix de remplacement des mobiliers, équipements, matériels et objets manquants, ou détériorés, des frais éventuels de remise en état, de toute somme dont le bailleur pourrait être tenu responsable pour le locataire à quelque titre que ce soit.

Si la somme ainsi versée à titre de garantie s'avèrait être insuffisante, le locataire réglerait toute somme complémentaire sur présentation des justificatifs par le bailleur et ce dans les **10 jours**.

ARTICLE 9 – Indemnité d'occupation

Dans le cas ou pour une raison quelconque le locataire ne quitterait pas les lieux à la date visée dans le congé, il s'engage formellement par la présente clause, qu'il déclare acceptée entièrement, à régler au bailleur une indemnité d'occupation égale et par mois de retard à 150% du loyer, pour défaut de libération des lieux loués.

ARTICLE 10 – Obligations du Locataire

Le locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- de faire basculer les compteurs d'eau et d'électricité à son nom dès son entrée dans les lieux.
- de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance et tels qu'ils auront été décrits dans l'état des lieux, avec les mobiliers, équipements, matériels et objets les garnissant.
- d'user paisiblement des locaux suivant leur destination contractuelle, sous peine de résiliation du contrat de location.
- **de ne pas fumer dans l'appartement ni dans les dépendances de l'immeuble.**
- de répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat de location dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles se sont produites par un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- d'assurer à ses frais l'entretien courant, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives des lieux loués.
- d'entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques, de gaz ou autres, détecteurs de fumée. Il devra faire ramoner à ses frais les cheminées et gaines de fumée aussi souvent que nécessaire, et en fin de location, sur réquisition du bailleur justifier du ramonage et du paiement du coût de ces opérations, par la production des quittances.
- 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. Il s'interdit formellement de les transporter hors des lieux loués.
- d'entretenir les mobiliers, équipements, matériels et objets compris dans la location, en bon état et de les rendre de même en fin de bail. 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.

Les mobiliers, équipements, matériels et objets qui seront manquants ou détériorés ou auront été mis hors service, pour une cause autre que celle de l'usure normale, devront être soit remplacés à l'identique avec l'assentiment du bailleur, soit réglés au prix de remplacement à l'identique.

- de ne transformer ni modifier en rien les lieux ni les équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur. A défaut, ce dernier pourra soit exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état à l'identique, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le locataire ne puisse réclamer aucune indemnité.

- de s'abstenir de jeter dans les canalisations des objets ou substances de nature à les obstruer. Le locataire sera redevable des frais occasionnés par la réparation et la remise en état de ces canalisations.
- de laisser exécuter dans les lieux loués ainsi que dans les parties communes, les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient durant la location, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, et ce, conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1724 du Code Civil.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

Si le locataire refusait indûment l'accès aux lieux loués, il pourrait y être contraint par ordonnance de référé et il encourrait une astreinte par jour de retard à compter de la mise en demeure qui lui serait adressée par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier de Justice.

- pour une copropriété ou un lotissement, de se conformer au règlement intérieur collectif, dont il reconnaît avoir connaissance par la remise par le bailleur, d'une copie.
- de signaler sans délai au bailleur tout dysfonctionnement, toute détérioration quelle qu'en soit la cause.
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, auprès d'une Compagnie d'Assurances, en souscrivant une police couvrant les risques d'incendie, vol, bris de glace, dégâts des eaux et recours des tiers portant sur lieux loués, mais aussi sur les mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux.

Il devra justifier au bailleur de ce contrat d'assurance et du règlement de la prime, au plus tard lors de la remise des clés puis chaque année, à première demande du bailleur. A défaut, les présentes seront purement et simplement résiliées. Il devra déclarer immédiatement à la Compagnie d'Assurance, et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués et/ou aux mobiliers, équipements, matériels et objets garnissant les lieux, sous peine d'être rendus personnellement responsable des suites du défaut de déclaration en temps utile.

- de respecter le nombre de personnes maximum pouvant entrer dans les lieux, et conformément au type de l'appartement.

La présence ou la détention de tout animal de compagnie ou d'assistance est absolument interdite, même de façon temporaire, dans l'appartement et les dépendances de l'immeuble.

ARTICLE 11 – Visite des lieux

Le locataire s'engage à laisser visiter les lieux, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués à raison de deux heures par jour pendant les jours ouvrables (ces jours et heures étant fixés par le bailleur) et à laisser apposer par le bailleur une affiche prévenant les tiers de la mise en location ou en vente, à l'emplacement qui lui conviendra.

ARTICLE 12 – Cession - sous-location

Le locataire devra occuper les lieux loués par lui-même ou sa famille.
Il n'y pourra installer des tierces personnes, même à titre gratuit ou de prêt.
Il n'aura le droit de céder le présent contrat de location, ni de sous-louer les lieux qui en font l'objet, sauf accord écrit du bailleur.

ARTICLE 13 – 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, 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.

Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le bailleur déclare qu'à ce jour les locaux sont situés sur une commune ou une zone de la commune couvertes par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou un Plan des Risques Naturels Prévisibles, prescrit ou approuvé (PPR), ou dans une zone de sismicité (voir les services d'urbanisme de la Mairie ou de la Préfecture)

Le bailleur déclare qu'à ce jour les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatif aux risques technologiques, naturels et sismiques. En conséquence, le bailleur annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date du présent, et conforme à un modèle établi par l'Arrêté Ministériel du 13 octobre 2005, ainsi qu'une copie du Plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard des dits risques. Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

CA Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

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) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

CC Diagnostic de Performance Énergétique

Le bailleur remet au locataire un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) établi en date du 29/11/2021 établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation. (Remis ultérieurement)

ARTICLE 14 – Clause résolutoire

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

Si le locataire se refuse à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une Ordonnance de Référé.
Les frais de l'Ordonnance de Référé et tous ceux qui en résulteraient seront à la charge exclusive du locataire.

Faute par le locataire de libérer les lieux à la date d'expiration du contrat de location ou de sa résiliation, il s'engage dès à présent formellement et définitivement à verser au bailleur, par jour de retard une indemnité, stipulée à titre de dommages et intérêts fixés forfaitairement et non révisable, égale à 2 fois le montant journalier du loyer alors exigible.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance comme toutes les charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'Article 1226 du Code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale, et ce, 2 jours après l'envoi, par le bailleur, d'une Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, en réclamant le paiement, et indiquant son intention d'actionner la clause pénale ; et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

En cas de décès du Locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et charges que pour l'exécution du présent contrat de location.

ARTICLE 15 – Tolérances

CA
Il est expressément convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux clauses et conditions énoncées, quelle qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront, en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un quelconque droit.
Le bailleur pourra y mettre fin par tout moyen.

ARTICLE 16 – Élection de domicile

CC
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur adresse respective indiquée en tête du présent contrat.

ARTICLE 17 – Informatique et libertés

Les informations recueillies par le locataire ou le bailleur, dans le cadre du présent contrat de location font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions ici conférées, conformément à la loi informatique et libertés du 6 Janvier 1978 modifiée.

ARTICLE 18 – Pièces annexées au contrat

- Un état des lieux et inventaire des mobiliers, équipements, matériels et objets à établir contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au locataire

- Diagnostic de Performance Énergétique datant de moins de 10 ans
- Détails de l'entretien et réparations locatives et charges récupérables
- Etat des Risques Naturels et Technologiques
- Diagnostic Amiante
- Etat de l'installation intérieure d'électricité du 8 décembre 2016

ARTICLE 19 – Clauses particulières

- A son entrée dans l'appartement le locataire fera basculer les compteurs d'eau et d'électricité à son nom. Il n'aura nulle faculté de changer de fournisseur.
- Internet n'est pas inclus dans le montant du loyer. Le montant de l'abonnement mensuel sera à la charge du locataire.
- Le locataire fournira au bailleur le contrat d'assurance relatif à l'appartement loué.
- Le locataire procédera au paiement de l'intégralité du loyer mensuel en un seul virement bancaire effectué sur le compte désigné par le bailleur, entre le 1er et le 05 de chaque mois. Il en sera dressé quittance sur demande.
- A son départ le locataire règlera au bailleur le montant du ménage de fin de séjour. Le tarif est de 15 euros de l'heure. Il est obligatoire et à la discrétion du bailleur. Son règlement sera imputé sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 20 – Clause pénale – Réparation

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant pas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le bailleur, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire de l'Article 14.

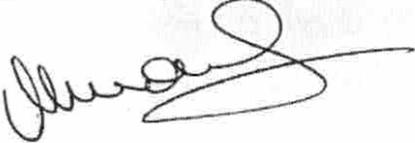
En cas de résiliation du présent ~~contrat~~ de location du fait du locataire en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis légaux énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au bailleur de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le montant du loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Fait à Arles
Le 21 mars 2023

En 02 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaissent

LE BAILLEUR

Faire précéder la signature de
la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
Clara ARMAND


LE LOCATAIRE

Faire précéder la signature de
la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
