



# CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Article L.632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

## ***ENTRE LES SOUSSIGNES***

Mme, **CHIESA Claudia**  
adhérant UNPI de LYON

représenté par **Mr, D'OLIVERA Jean-Michel**  
demeurant .....280 Avenues Berthelot 69008 LYON

CI-APRES DENOMME **LE BAILLEUR** d'une part,

et Mr .....MARTINEZ Olivier.....

né(e) le 23/10/1969 à ....GIVORS.....

Demeurant .....20 avenue Maréchal LECLERC.....

CI-APRES DENOMME **LE LOCATAIRE** d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

## ***DESIGNATION***

Adresse des locaux loués : 11 rue Henri Luizet, allée 4 FEYZIN 69320  
étage 4me, porte gauche, superficie 69 m<sup>2</sup>

Consistance et désignations des lieux :

Meublé : tout équipée

Le détail des éléments d'équipement individuels et des meubles meublants est précisé dans l'inventaire annexé au présent contrat.

**Équipement commun à l'immeuble** : Chauffage , Eau Froide et chaude, Antenne TV.

## ***DESTINATION***

HABITATION EXCLUSIVEMENT

## ***ETAT DES LIEUX***

L'état des lieux a fait l'objet d'un document dressé en 2 exemplaires. Il est annexé au présent contrat.

**DUREE**, Le locataire déclare ne pas établir dans les lieux loués sa résidence principale.

Le présent contrat est consenti pour une durée

➤ De 1 an à compter du .....01/06/2019..... Sous réserve de tacite reconduction.

➤ De 11 mois à compter du ... / / ..... au ... / / ..... le locataire ayant le statut d'étudiant.

**Congé du bailleur ou du locataire du meublé**

Sous réserve de tacite reconduction.

➤ Le présent bail pourra être résilié par le bailleur ou le locataire pour la fin du bail, en respectant un délai de préavis d'un mois

➤ La caution sera rendu dans un délai de 1 mois après la fin de l'année scolaire, moins 20% pour effectué la régularisation des charges.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### Loyers et charges

Le loyer mensuel est fixé à (en toutes lettres) **sept cent Euros ( 700€ )**

Il est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant à terme à échoir entre le 1 et le 5 de chaque mois.

Les parties au contrat conviennent de se référer au décret n°87-713 du 26août 1987 sur les charges récupérables ; celles-ci sont exigibles en contrepartie.

**La provision mensuelle sur charges est fixée à cent cinquante Euros ( 150€ )** ces provisions seront réajustées chaque année en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges par les résultats constatés **et une régularisation s'effectuera en fin de bail ou d'année scolaire** . Les charges comprennent ;

### **Eau, Chauffage.**

Elles sont payable, au domicile du bailleur ou de son représentant à terme à échoir entre le 1 et le 5 de chaque mois.

Le loyer sera automatiquement révisé chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par L'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

### Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **1000€ + 100€ de droit de Bail = Mille cent Euros ( 1100€ )**

## CAUTION D'UN TIERS (CLAUSE FACULTATIVE)

« Je soussigné **Mme VIENNOIS Sandrine**, déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir **Mr MARTINEZ Olivier**, en exécution du bail qui lui a été consenti pour un logement situé au **11 rue Henri Luizet, allée 4 FEYZIN 69320** . Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleurs et éventuellement au profit des bailleurs successifs »

- du loyer d'un montant mensuel actuel de : **SEPT CENT EUROS ( 850 € )** charges comprise, révisé annuellement selon la variation légale de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Telle que définie à l'article 6 du bail susvisé dont je reconnais avoir reçu un exemplaire :

- les charges accessoires, dépôt de garantie, indemnités prévues à titre de clause pénale, indemnités d'occupation, réparations locatives, dommages-intérêts, frais et dépense et, plus généralement, toute somme due par le locataire, qui a pour cause, objet ou occasion. Le bail considéré.

Cette caution est donnée pour une durée maximale de deux ans, prenant effet le...01/06/2019.....

Jusqu'à l'extension des obligations du locataire, son pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement. Je déclare en conséquence avoir pleine connaissance de l'étendue de l'obligation que j'ai ainsi contractée. Je reconnais qu'en cas de vente des locaux loués, mon engagement bénéficiera à l'acquéreur

### Signature du cautionnaire

*Viennois*

## ***CLAUSES PARTICULIERES***

### **Obligations du locataire**

-Occuper les lieux personnellement, de les habiter « en bon père de famille » et de les entretenir. Toutes les installations sont en état de marche et toute réclamation les concernant plus de 3 jours après l'entrée en jouissance des lieux, ne pourra être admise. Les réparations rendues nécessaires par la négligence ou le mauvais entretien en cours de location, seront à la charge du locataire. Obligation de veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit pas troublée par le fait du locataire ou de sa famille.

-Les locaux sont loués meublés avec matériel de cuisine, vaisselle, verrerie, couvertures et oreillers, tels qu'ils sont dans l'état descriptif ci-joint. S'il y a lieu, le propriétaire ou son représentant seront en droit de réclamer au locataire à son départ la valeur totale au prix de remplacement des objets, mobiliers ou matériels cassés, fêlés, ébréchés ou détériorés et ceux dont l'usure dépasserait la normale pour la durée de la location, le prix de nettoyage des couvertures rendus sales, une indemnité pour les détériorations de toute nature concernant les rideaux, papiers peints, plafonds, tapis, vitres, literie, etc.....

### **Assurance ;**

-Une assurance habitation est obligatoire.

### **Internet ;**

-Utilisation dans les règles

-La copie et le piratage seront entièrement de votre responsabilité.

### **Charges ;**

-Elles sont calculées pour trois à quatre personnes.

-L'Appartement ne peut être sous louée, ni occupé par une autre personne que le signataire du bail.

### **Sont interdit ;**

-de fumé

-Les stupéfiants.

-Les animaux.

-L'Alcool

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

-Un état des lieux dressé lors de la remise des clés

-Un extraits du règlement.

-Un inventaire des meubles et équipement.

Fait et signé à LYON

Le 18/05/2019..... en .. 3..Exemplaires.

Originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

### **LE BAILLEUR**

Signature

### **LE LOCATAIRE**

Signature précédée  
de la mention manuscrite  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*

### **LA CAUTION**

Signature précédée  
de la mention manuscrite  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*  
*Dreuxis*

# LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

## 1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée 1 an.

Le bail est consenti pour une durée de 11 mois si le locataire a le statut d'étudiant.

## 2) CONGÉ

Le congé émanant du bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un acte extrajudiciaire informant le locataire en respectant un préavis de d'un MOIS

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;

2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

Le congé émanant du locataire doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis d'UN MOIS.

## 3) RECONDUCTION DU CONTRAT (uniquement lorsque le bail n'est pas un meublé étudiant)

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

## 4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de TROIS MOIS. Si le locataire accepte les nouvelles conditions par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier dans le délai de 30 jours, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus du locataire ou à défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, le bail est réputé avoir expiré à sa date d'échéance. Il n'est ni renouvelé ni tacitement reconduit.

## 5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître 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 n°2002-120 du 30 janvier 2002

b) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel

## 6) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.

c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues 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 la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que 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.

e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

f) de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur

g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.

k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.

m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

## 7) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

#### **8) CHARGES**

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables sont soit comprises dans le loyer, soit fixées forfaitairement. Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle. La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale par le budget prévisionnel. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

#### **9) DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans le délai fixé aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant du au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

#### **10) CAUTIONNEMENT**

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

#### **11) CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai **d'UN MOIS**. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

#### **12) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

#### **13) ETAT DES LIEUX**

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

#### **14) ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

#### **15) FRAIS & HONORAIRES**

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.