



*résidence étudiante*

Boulogne sur mer

**ICARE**

**FABRICE CUEILLE**

23 rue Blanche 75009 Paris

P: +33 7 82 84 12 56

@M : fabricecueille@gmail.com

# Contrat de location

## Locaux meublés à durée déterminée

### STUDIO n° :

Exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### LE BAILLEUR

M. Fabrice CUEILLE

23 rue Blanche  
75009 PARIS

Dénommé « **LE BAILLEUR** »

#### LE(S) LOCATAIRE(S)

Monsieur / Madame / Mlle

Adresse : .....

Nom .....

CP .....

Prénom .....

Ville .....

Né le : ..... à (ville) ...../ Pays : .....

Pays.....

Téléphone :

Courriel :

N° pièce identité :

Dénommé(s) « **LE LOCATAIRE** » (au singulier)

#### SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

**Adresse des locaux :**

**10 rue de la Paix 62200 Boulogne sur mer**

Etage :

Numéro de porte :

**Consistance**

Appartement constitué :

Nombre de pièces :

Surface : m2

Mobilier dont un descriptif sera annexé à l'état des lieux.

Etat des lieux : il appartient aux parties de constater et d'établir par acte séparé et contradictoire, l'état des lieux et la consistance du mobilier, à l'arrivée et au départ du locataire. A défaut l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et frais partagés par moitié.

**Dépendances**

Aucune

**Enumération des parties et équipement communs** Chauffage collectif WIFI Autre : Antenne TV collective Eau froide et collective Electricité**Destination exclusive des locaux loués – Occupation**

Le logement loué aura pour destination exclusive « résidence principale » du locataire.

**CONDITIONS FINANCIERES****Montant des paiements**

	<i>Somme</i>	<i>en chiffres</i>	<i>en toutes lettres</i>
Loyer mensuel		€	
Charges mensuelles	0	€	
Total mensuel		€	

 Charges forfaitaires

(eau froide et chaude / électricité / chauffage/WIFI)

**Terme de paiement**

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 5 de chaque mois exclusivement par virement bancaire auprès du Bailleur.

## Dépôt de garantie

<i>Somme</i>	<i>en chiffres</i>	<i>en toutes lettres</i>
Dépôt de garantie	euros	euros

### LE CAS ECHEANT, CLAUSES PARTICULIERES

1-Un montant de 50 euros/ année de location pour acquitter le prorata de taxe d'ordures ménagères sera demandé à la fin de la location. Par souci de simplicité, cette dernière sera déduite à la restitution de la caution en fin de bail.

2- Les clés seront remise au locataire après :

- La présentation par celui-ci d'une attestation contre les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux)

- le paiement du dépôt de garantie et le paiement du premier mois de loyer. Le dépôt de garantie sera restitué dans un maximum de deux mois suivant la restitution des clés, déduction faite des frais hypothétiques de réparations dues à des dégradations causées par le preneur.

Le règlement intérieur de la Résidence a pour but de définir les dispositions visant à garantir :

-le respect de la liberté d'autrui, la correction et la politesse de tous, pour les résidents entre eux et envers le personnel de la Résidence,

-le respect du matériel mis à la disposition des locataires,

-le maintien du calme et de la quiétude de la Résidence propice aux études.

## OCCUPATION ET TENUE DES STUDIOS

Chaque appartement est mis à la disposition du locataire qui en est responsable.

Les appartements sont équipés pour l'habitation d'une seule personne.

Les appareils de radio, télévision et les instruments de musique sont permis à condition que leur utilisation ne gêne pas les autres locataires ; ils doivent être impérativement muets de 22 heures à 7 heures.

Les appareils électriques sont autorisés s'ils sont conformes à l'installation électrique de l'appartement. La remise en état du circuit électrique en cas de mauvaise utilisation sera à la charge du locataire.

Les appareils utilisant des matières combustibles sont strictement interdits.

L'emploi de pintes, clous et crochets X, ainsi que tout système de fixation risquant d'endommager les murs ou mobiliers est interdit. Toute utilisation expose son auteur à l'obligation de remise en état.

Le mobilier peut être agencé selon les préférences de chaque locataire mais sans être modifié ni déménagé hors de la studette même provisoirement.

Le locataire ne doit rien déposer, même temporairement, dans les parties communes de l'immeuble (vestibule, palier, etc...), ni projeter aucun objet, ni détritrus par la fenêtre dans la rue ou la cour.

Il doit veiller à ne rien introduire dans les éviers, lavabos, baignoires, appareil de wc qui puisse en détériorer l'email ou obstruer les conduites d'écoulement.

Il ne doit pas jouter et ne pas introduire d'animal domestique dans l'immeuble.

Le locataire doit maintenir en état de propreté et de salubrité le studio loué, c'est à dire faire le ménage régulièrement : passer l'aspirateur, passer une serpillère, nettoyer les sanitaires, douches, effectuer la vaisselle au fur à mesure, aérer régulièrement la chambre.

Certaines situations nécessitent que le bailleur pénètre dans le logement du locataire en son absence, ainsi, nous vous rappelons que le locataire est obligé de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux nécessaires au maintien en l'état à l'entretien normal des locaux loués.

## DUREE ET RENOUVELLEMENT

Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée ..... mois. A l'issu de cette période, il prendra fin sans formalités. Il sera renouvelable avec accord écrit du bailleur et signature d'un nouveau bail.

Le contrat prendra effet le .....pour se finir le .....

## GARANTS SOLIDAIRES

Caution : M ..... né(e) le ..... à .....

Et demeurant à .....

Mail :

Tel portable :

Après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire du locataire pour l'exécution des obligations découlant du présent bail et de ses suites, dans les conditions de l'engagement établi par acte séparé.

Rayés nuls : ..... mots / ..... lignes ..... chiffres

Fait et signé à ....., le ...../...../..... en ..... originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

### Le BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

### Le(s) LOCATAIRE(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

### La CAUTION

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. »

# ANNEXE 1

## CONDITIONS GENERALES

### I. LOYER

#### SON MONTANT EST INDIQUE DANS LES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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

#### LEUR MONTANT EST INDIQUE DANS LES CONDITIONS FINANCIERES :

Les Charges sont forfaitaires comme spécifié.

### III. DEPOT DE GARANTIE

#### LE CAS ECHEANT, SON MONTANT SONT FIXES DANS LES CONDITIONS PARTICULIERES.

Le dépôt de garantie est éventuellement 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 lieu 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, exécution des réparations locatives, 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

#### L'ETAT DES LIEUX EST ANNEXE AU CONTRAT.

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 au moins huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

### 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. Fournir gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
5. 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. 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. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. 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.
9. 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 clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
10. 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.

11. En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles 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.
12. 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.)
13. Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés 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 essentiel 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'en 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. 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).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du LOCATAIRE bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.