

**CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION  
LOGEMENT MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE**

Conforme au contrat type défini à l'annexe 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015.

Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.

Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.

**I. DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**Le bailleur**

**Laure MEYER** demeurant 1 A Le Bignovre, 88410 Bleurville, France,  
Désigné(s) ci-après "le bailleur",

**Le(s) locataire(s)**

Ci-après "le locataire",

Il a été convenu ce qui suit :

**II. Objet du contrat**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

## **A. Consistance du logement**

Adresse du logement : 1 C, Le Bignovre, 88410 Bleurville, France , 1er étage

Identifiant fiscal du logement : 880610419172

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : monopropriété

Période de construction : 1949

Surface habitable : **62,50 m<sup>2</sup>**

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : terrasse privative avec store motorisé, grenier

Éléments d'équipements du logement : cuisine aménagée

Modalité de production de chauffage : individuel, radiateurs gaz, chaudière collective

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

- i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

## **B. Destination des locaux**

Les locaux sont loués pour un usage exclusif **d'habitation à titre de résidence principale**.

## **C. Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire**

Parking, extérieurs

## **D. Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun**

Hangars, cours, extérieurs

## **E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication**

Raccordement TV Raccordement ADSL Raccordement fibre

### **III. Date de prise d'effet et durée du contrat**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

#### **A. Date de prise d'effet du contrat**

Date de prise d'effet du contrat :

#### **B. Durée du contrat**

**Durée du contrat : 1 an renouvelable tacitement**

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

Résiliation :

#### **Par le locataire**

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur

#### **Par le Bailleur**

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé au moins trois (3) mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille
- vente du logement
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant

Sous peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

## IV. Conditions financières

### A. Loyer

#### 1° Montant du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel initial : **450 € LOYER BRUT (10h de service à déduire soit 100€/mensuel)**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : NON

b) Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : NON

#### 2° Modalités de révision

a) Date de révision : 1er du mois suivant l'anniversaire

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **3T 2024 valeur 144,51**

Le loyer sera révisé chaque année à la date indiquée précédemment, en comparant la variation annuelle du dernier indice IRL connu, ou de tout autre indice l'ayant remplacé.

### B. Charges

Modalité de règlement des charges récupérables : **provisions sur charges**

Montant de la provision sur charges : **50 € / mois**

Cette provision pour charges pourra être réévaluée à chaque régularisation, à la hausse ou à la baisse, en fonction des charges réelles.

#### **Charges récupérables:**

- consommation électrique selon l'index du sous-compteur individuel
- consommation de gaz selon l'index du sous-compteur individuel

Les provisions versées mensuellement seront déduites lors du décompte annuel au 31/12 de chaque année ou à la sortie des lieux.

Consommations comprises dans le loyer et non récupérables par le bailleur :

- eau

### C. Souscription par le bailleur d'une assurance multi-risque habitation pour le compte des colocataires

NON

#### D. Souscription par le bailleur des abonnements privatifs

OUI

Abonnements compris dans le loyer et non récupérable par le bailleur :

- électricité
- ordures ménagères

Ces abonnements seront conservés au nom du bailleur pendant la durée du bail, sauf demande contraire du locataire et à condition que la souscription individuelle par le locataire soit possible. La refacturation se fera dans les conditions suivantes :

#### E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement : mensuelle Paiement : à échoir

Date ou période de paiement : **au plus tard le 4 du mois**

Lieu de paiement : virement bancaire

**LOYER BRUT (10h de service à déduire soit 100€/mensuel)**

<b>Récapitulatif des sommes dues chaque mois par le locataire à partir de la première échéance complète</b>	
Loyer mensuel	<b>425,00 €</b>
Provision/forfait de charges	50,00 €
<b>Total</b>	<b>475,00 €</b>

#### V. Travaux

##### A. Travaux bailleur entre deux locataires

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :  
NÉANT

##### B. Travaux bailleur en cours de bail

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : NÉANT

### **C. Travaux locataire en cours de bail**

Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : NÉANT

## **VI. Garanties**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **425 €**

En cas de co-titularité du bail, le dépôt de garantie ne sera restitué en intégralité que lors de la résiliation du contrat, une fois les locaux libérés.

Il est enfin rappelé que le dépôt de garantie ne pourra pas être utilisé par le locataire en déduction du dernier loyer.

## **VII. Clause de solidarité**

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

En cas de pluralité de locataires, ces derniers reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, concernant le paiement du loyer, des charges et réparations locatives, d'éventuelles indemnités d'occupation ou de travaux de remise en état une fois le bail résilié.

Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.

L'acte de cautionnement indique à cet effet le colocataire pour lequel la personne se porte caution.

## **VII. Clause résolutoire**

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est prévu que le bail sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants, si bon semble au bailleur :

- 1) six semaines après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie
- 2) un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire
- 3) troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la

résiliation du contrat. Si le locataire refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

## **VIII. Honoraires**

NÉANT

## **IX. Autres conditions particulières**

### **Droit de visite du bailleur**

Une fois le congé envoyé par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'oblige à laisser visiter le bien en sa présence ou non, à raison de 5 créneaux par semaine, de 2 heures en jours ouvrables entre 8h et 20h. Pour chaque semaine, le locataire devra communiquer au bailleur, 2 jours à l'avance, les créneaux et les modalités de récupération des clefs en son absence le cas échéant.

### **Modalités de paiement**

Le paiement du loyer et des charges se fera par virement. En cas de colocation via un bail unique avec clause de solidarité, le paiement de l'intégralité du loyer et des charges sera effectué par un des colocataires.

### **Entretien des appareils de chauffage**

**Le locataire devra faire entretenir et nettoyer conformément à la législation en vigueur et au moins une fois l'an les appareils individuels de chauffage, de production d'eau chaude ou de froid (chaudière, chauffe-eau, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude, climatisation etc.), à sa charge et à son initiative.**

Le locataire devra notamment faire procéder au moins une fois l'an à une visite de contrôle, par un professionnel agréé, des chaudières individuelles au fioul, gaz, bois, charbon ou tout autre combustible, dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts. Le bailleur pourra s'il le souhaite demander au locataire de produire des justificatifs de ces visites de contrôle, sans que l'absence de demande du bailleur ne puisse engager sa responsabilité.

## **Dégradations du locataire et grille de vétusté**

Le locataire sera tenu responsable de toutes dégradations, usure anormale, pertes ou pannes, concernant les équipements mobiliers ou immobiliers du logement pendant la durée de son occupation.

Pour le calcul du préjudice et des dédommagements dus par le locataire au bailleur, les parties acceptent la grille de vétusté en pièce jointe et son principe de calcul. A défaut il sera retenu un coefficient de vétusté annuel de 7% pour tous les équipements.

### **Détention d'animaux**

La détention d'animaux domestiques est autorisée par le bailleur, à condition qu'elle ne trouble pas la jouissance des voisins ni celle de la clientèle. Les animaux n'ont pas le droit de divaguer et doivent être sous contrôle et surveillance permanente.

De plus le bailleur interdit la détention dans les locaux loués de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

### **Assurance habitation du locataire**

Le bailleur rappelle au locataire qu'il est tenu de **s'assurer contre les risques locatifs** (notamment dégât des eaux, incendie, explosion) auprès d'une compagnie d'assurance lui proposant un contrat multi-risque habitation.

Il devra fournir une attestation correspondante au bailleur lors de l'état des lieux d'entrée, puis à chaque date d'anniversaire du bail. En l'absence de transmission, le bailleur peut résilier le bail ou souscrire un contrat pour le compte du Locataire et lui refacturer les primes correspondantes.

Le bailleur rappelle enfin qu'en tant qu'occupant du logement le locataire est gardien de la chose louée; à ce titre il a la responsabilité de déclarer sans délai d'éventuels sinistres auprès de son assurance, d'en suivre la résolution et d'en informer le bailleur.

## **X. Clauses spécifiques**

### **Nuisances sonores**

Les locataires sont autorisés à inviter des amis dans les extérieurs communs après accord du propriétaire. Le propriétaire fera le nécessaire pour que les horaires de calme de La Demeure soient respectés.

### **Parking et stockage**

Une place de parking par locataire est prévue dans l'enceinte du domaine. L'emplacement est à définir.

Un stockage dans le hangar est autorisé. Les affaires du locataire ne sont pas assurés par la RC du propriétaire en cas de vol.

### **Fumeurs**

Les locaux étant équipés de détecteurs de chaleurs et fumées, les locataires s'engagent à ne pas fumer à l'intérieur, ni cigarettes ni vapoteuses.

## **XI. Annexes**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- un état des lieux
- un inventaire et un état détaillé du mobilier

Sont envoyées par mail ce jour les pièces suivantes :

- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- la liste des charges récupérables
- la liste des réparations locatives
- la grille de vétusté pour calcul des dégradations

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Laure MEYER	Le(s) locataire(s)
-------------	--------------------